

Rapport définitif n° 2013-147 Décembre 2014

Office public de l'Habitat interdépartemental

de l'Essonne, du Val d'Oise et des Yvelines (OPIEVOY)

Versailles (78)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT DEFINITIF

N° 2013-147

OPH OPIEVOY – 78

Président : M. Jérôme Guedj
 Directeur général : M. Serge Aguilar
 Adresse : 145-147, rue Yves Le Coz
 78 011 VERSAILLES CEDEX

Nombre de logements familiaux gérés : 47 997

Nombre de logements familiaux en propriété : 47 994

Nombre d'équivalents logements des foyers en propriété : 1 749

| Indicateurs | Organisme | Réf. nat. | Réf. région |
|--|--------------|-----------|-------------|
| Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel) | 4.0 | 1.17 | 0.83 |
| Bénéficiaires d'aide au logement (%) | so | 46.7 | 32.3 |
| Logements vacants à plus de 3 mois, hors vac. techn.(%) | 0.66 | nc | nc |
| Loyers mensuels (€/m ² de surface corrigée) | so | 3.2 | 3.57 |
| Loyers mensuels (€/m ² de surface habitable) | so | | |
| Fonds de roulement net global à term. des op. (mois de dépenses) | 5 | | |
| Fonds de roulement net global (mois de dépenses) | 2.1 | 4.18 | |
| | Quartile : 1 | | |
| Autofinancement net / chiffre d'affaires (%) | 16.27 | 12.94 | |
| | Quartile : 3 | | |
| Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges) | 16.24 | 13.42 | |
| | Quartile : 3 | | |

Présentation générale de l'organisme

L'Opievoy présente la particularité d'être le seul OPH ayant trois collectivités de rattachement ce qui, pendant la période contrôlée, a conduit à des difficultés de gouvernance compte tenu de l'absence de consensus sur la gestion de l'organisme. L'Opievoy gère près de 48 000 logements locatifs sociaux familiaux, répartis sur l'ensemble des départements de la région parisienne dont les trois quarts sur les trois départements de rattachement (Yvelines, Essonne, Val d'Oise).

- Points forts**
- Contribution active au logement des populations sociales et défavorisées
 - Situation financière saine, dans la moyenne des organismes Hlm
 - Relance de l'effort d'investissement, en construction neuve et en réhabilitation
 - Finalisation de la plus grande part des projets Anru (à l'exception de Grigny et Les Mureaux)
- Points faibles**
- Importants besoins de remise à niveau du patrimoine : programmes Anru à finaliser, performance énergétique du parc à améliorer, plan de réhabilitation des foyers à mettre en œuvre, travaux à réaliser sur le patrimoine de l'acquisition « Icade », réhabilitation nécessaire de certains sites
 - Insuffisances dans la gestion des charges : programmes avec charges élevées, surprovisionnements, retards dans les régularisations
 - Coûts de gestion élevés
 - Objectifs d'attributions DALO non atteints
 - Insuffisances d'entretien sur certains sites
 - Gestion des foyers à améliorer (actualisation des contrats, mise en œuvre du plan de remise à niveau du patrimoine)
 - Site de Trappes faisant l'objet d'une gestion totalement défailante avant sa cession avec une importante moins value
- Anomalies ou irrégularités particulières**
- Problème de gouvernance à résoudre, compte tenu de l'absence de consensus entre les trois collectivités locales de rattachement
 - Cession de terrains sans référence à leur valeur réelle et sans information complète du Conseil d'administration
 - Non-respect des dispositions de l'article L.442-2-3 du CCH (dépassement durable des plafonds de ressources)
 - Persistance de logements non conformes aux normes de décence ou dépourvus de confort (observation déjà mentionnée dans le précédent contrôle de la Miilos et n'ayant conduit qu'à une correction partielle)
 - Registres de sécurité non tenus dans certaines résidences
 - Irrégularités dans l'utilisation du parc automobile, par ailleurs surdimensionné

Conclusion L'Opievoy contribue activement au logement des populations à ressources modestes et démunies. Cependant, les objectifs d'attribution DALO fixés dans la CUS ne sont pas atteints à ce jour.

La situation financière de l'office est saine et se situe dans la moyenne des organismes Hlm, notamment selon le critère de l'autofinancement.

Les coûts de gestion sont élevés et la maîtrise des charges de personnel ainsi que de certains postes de frais généraux méritent une attention particulière : importance des charges récupérables non récupérées, gestion du parc automobile à améliorer, surdimensionnement des effectifs en comptabilité.

Des insuffisances sont constatées dans la gestion des charges : délais de régularisation trop longs, charges très élevées et surprovisionnements importants sur un nombre significatif de programmes.

La gestion locative et patrimoniale est dans l'ensemble effectuée de façon satisfaisante, ce qui n'exclut pas des irrégularités et insuffisances ponctuelles significatives à corriger : vente de terrains sans référence à leur valeur réelle, défaillances d'entretien sur certains sites, registres de sécurité mal tenus, irrégularités ponctuelles dans les ventes, persistance de logements non conformes aux normes de décence ou dépourvus de confort (situation déjà mentionnée lors du précédent contrôle de la Miilos et qui n'a fait l'objet que d'une correction partielle), clôtures d'opérations à effectuer.

La gestion des foyers est perfectible : contrats avec les gestionnaires à préciser, programme de travaux à mettre en œuvre.

Sur la période contrôlée, l'office a relancé son effort d'investissement, en offre nouvelle comme en réhabilitation et de nombreux projets Anru sont en cours de finalisation.

L'Opievoy continue cependant à souffrir d'un important retard dans la mise à niveau de son patrimoine : de nombreux programmes nécessitent une réhabilitation rapide, les logements énergivores (classes E, F et G) représentent 29 % du parc (21 % en moyenne nationale), des acquisitions d'immeubles en bloc en mauvais état ont été effectuées (achats « Icade » notamment) sans que les travaux de réhabilitation nécessaires aient été réalisés à ce jour. Les dépenses d'entretien se situent dans la moyenne des organismes Hlm mais l'état du parc justifierait certainement un effort accentué.

L'analyse financière prévisionnelle montre que l'OPH peut soutenir un effort significatif de développement et de remise à niveau du parc mais l'équilibre projeté suppose une gestion volontariste dans un certain nombre de domaines, notamment dans la maîtrise des coûts de gestion et dans la mise en œuvre d'une politique active de vente aux locataires (en rupture avec les résultats actuels peu significatifs).

Enfin, l'absence de consensus des trois collectivités de rattachement sur la gestion de l'OPH a conduit à une crise de gouvernance qui pourrait, si elle n'est pas surmontée rapidement, compromettre gravement la motivation des personnels et l'efficacité de gestion de l'organisme. Il importe donc que le dispositif de l'article L.421-6 du CCH soit mis en œuvre dans les meilleurs délais, afin qu'un choix clair et pérenne soit effectué entre un rattachement régional ou une dissolution.

Précédent rapport Miilos : n° 2008-133 de janvier 2010
Contrôle effectué du 18 décembre 2013 au 28 août 2014
Diffusion du rapport définitif : Décembre 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.

RAPPORT D'INSPECTION N° 2013-147

OPH INTERDEPARTEMENTAL DE L'ESSONNE, DU VAL D'OISE ET DES YVELINES (OPIEVOY) – 78

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..... | 4 |
| 2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE..... | 8 |
| 3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE | 9 |
| 3.1 OCCUPATION DU PARC | 9 |
| 3.2 ACCES AU LOGEMENT | 9 |
| 3.3 LOYERS | 13 |
| 3.4 CHARGES | 13 |
| 3.5 TRAITEMENT DES IMPAYES | 15 |
| 3.6 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES | 16 |
| 3.7 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE | 18 |
| 4. PATRIMOINE..... | 18 |
| 4.1 PATRIMOINE DE LOGEMENTS SOCIAUX FAMILIAUX | 18 |
| 4.2 PATRIMOINE DE LOGEMENTS-FOYERS ET DE RESIDENCES ETUDIANTES | 24 |
| 4.3 VENTE DE PATRIMOINE | 26 |
| 4.4 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE..... | 29 |
| 5. RENOVATION URBAINE..... | 29 |
| 6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE..... | 30 |
| 6.1 ORGANISATION DE LA COMPTABILITE | 30 |
| 6.2 TENUE DE LA COMPTABILITE..... | 30 |
| 6.3 ANALYSE FINANCIERE..... | 31 |
| 6.4 PLAN DE CONSOLIDATION CGLLS ET PLAN A MOYEN TERME | 39 |
| 6.5 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE..... | 42 |
| 7. CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS..... | 42 |
| 7.1 CONTENU DE LA VERIFICATION | 42 |
| 7.2 CONCLUSION SUR LE CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS | 43 |
| 8. CONCLUSION | 44 |

1. PRÉAMBULE

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

Le précédent contrôle de l'Opievoy a été réalisé par la Miilos en 2010.

L'office logeait une population aux caractéristiques sociales marquées. Le service aux locataires était jugé perfectible, concernant notamment les délais de régularisation des charges, le traitement des réclamations, la gestion de certains sites difficiles.

Le patrimoine, situé pour une grande part en ZUS, nécessitait d'importants travaux d'entretien et d'amélioration. Le contrôle mettait en évidence 167 logements collectifs et 740 pavillons dépourvus des éléments de confort. Une politique active d'achat de patrimoine était menée sans délibération explicite du conseil d'administration et la Miilos s'interrogeait sur la pertinence de cette politique, compte tenu de la nécessité d'apporter une réponse aux importants besoins d'entretien et de réhabilitation du parc.

Les coûts de gestion étaient élevés et l'organisme, malgré des effectifs comptables surdimensionnés, avait des difficultés à régler ses fournisseurs dans les délais réglementaires.

Dans le cadre du présent contrôle, les diligences habituelles de contrôle de la Miilos ont été allégées pour tenir compte des investigations retracées par le rapport en date du 30 novembre 2012 de la Chambre régionale des comptes d'Ile-de-France et il convient au besoin de se référer aux conclusions de ce rapport pour les domaines correspondants. Ainsi, les diligences concernant notamment la situation des personnels, la revue des fournisseurs et des marchés, la transmission universelle de patrimoine de l'ESH Orly Parc, n'ont pas été effectuées par la Miilos.

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

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME

Par sa taille, l'Opievoy est le deuxième OPH de la région d'Ile-de-France. Fin 2013, il gère 47 994 logements locatifs sociaux familiaux dont 2 043 individuels. Le parc est conventionné à l'APL à 95,97 % (46 064 logements). Ce patrimoine est situé sur 7 départements de la région¹, pour les trois-quarts dans ceux des Yvelines, de l'Essonne et du Val d'Oise. Les logements situés en ZUS (19 468 logements) représentent 41 % du parc.

L'office est par ailleurs propriétaire de 31 établissements de logements-foyers, soit 1 375 places (1 206 équivalents-logements) et de 3 résidences étudiantes.

L'Opievoy est fortement impliqué dans les projets de rénovation urbaine.

¹ L'Opievoy ne dispose plus de logements sur la ville de Paris.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

2.1.1.1 Acquisitions de patrimoine

Sur la période récente, l'Opievoy a absorbé le patrimoine de sa filiale SA d'HLM Orly Parc. La dissolution de la société a été réalisée en 2010 et s'est accompagnée de la transmission universelle du patrimoine (5 710 logements) au profit de l'Opievoy, actionnaire unique. Le plan de consolidation CGLLS de la société Orly Parc a fait l'objet d'un avenant au profit de l'Opievoy². Le patrimoine de la société Orly Parc était principalement situé en Seine Saint-Denis. La gestion d'Orly Parc avait été, jusque là et durant 10 ans, assurée par l'Opievoy, dans le cadre d'un mandat de gérance.

En outre, l'OPH a acquis 2 323 logements à la société immobilière Icade et 714 logements appartenant à d'autres bailleurs.

2.1.1.2 Coopérative d'accession sociale à la propriété (Coopievoy)

L'Opievoy a souhaité disposer d'un outil dédié à l'accession sociale sur son territoire d'intervention. A cet effet, l'office a pris une participation majoritaire au capital de la SCP d'HLM des Deux Sèvres et de la région. Par arrêté ministériel (logement) du 27 juillet 2012, la SCP a été transformée en société coopérative d'intérêt collectif (SCIC) d'HLM dénommée Coopievoy, société à capital variable, avec transfert du siège social à Versailles. L'Opievoy détient 96,16 % du capital social qui s'élève à 519 943,08 € et 50 % des droits de vote. Le président du conseil de surveillance est M. Serge Aguilar.

Le démarrage de l'activité se fait grâce à l'adossement de cette structure sur les moyens humains et financiers de l'Opievoy. A cet effet, une convention d'assistance administrative (financière, comptable, juridique, ressources humaines...) a été conclue, le 15 mai 2013, entre l'office et la SCIC prévoyant une rémunération d'un montant forfaitaire annuel de 10 000 €HT.

De plus, 8 salariés de l'Opievoy sont mis à disposition de la SCIC selon des modalités précisées par conventions signées entre les deux entités le 1^{er} avril 2014, qui prévoient notamment le remboursement par la SCIC des rémunérations afférentes.

Les comptes 2013 de la Scic Coopievoy présentent un résultat net de - 245 k€ et une situation nette de 260 k€ en relation avec le portage financier des premières opérations d'accession sociale lancées, dont la première livraison est prévue en 2015. L'Opievoy a donc souscrit 32 810 nouvelles parts sociales d'une valeur nominale de 15,24 € par part au titre d'une seconde augmentation de capital de 500 k€, intervenue en mars 2014.

Coopievoy emploie trois salariés. Les projets en cours portent sur un total de 96 logements³.

Obs 1 : L'Opievoy a cédé des terrains à la Scic Coopievoy à un prix très inférieur à l'estimation de France Domaine et sans référence à leur valeur réelle.

Le conseil d'administration a autorisé, lors de sa séance du 24 octobre 2013, la cession de quatre terrains au profit de la Scic Coopievoy en vue de développer son activité. Les administrateurs ont été informés du prix de cession de chacun des terrains et du fait que ces cessions interviennent « à des prix sans avis des Domaines dans la mesure où elles ont lieu entre bailleurs...volontairement bas en vue de développer l'accession sociale ».

L'OPH ayant sollicité le service des Domaines sur la valeur vénale des biens, l'avis des domaines aurait dû logiquement être communiqué au Conseil. Si l'avis des Domaines n'est pas exigé s'agissant de ventes intervenant entre un OPH et une SCP d'HLM, il n'en demeure pas moins que l'estimation de la valeur vénale de marché des biens constitue une information nécessaire à la prise de décisions des administrateurs, et la référence réglementaire pour la vente du patrimoine d'un établissement public départemental.

² Le plan de consolidation a été clôturé en 2011.

³ Localisés à Saint-Ouen-l'Aumône (Val d'oise) 60 logements, Lagny-sur-Marne (Seine et Marne) 18 logements, Le- Blanc-Mesnil (Seine Saint Denis) 18 logements.

Réponses de l'organisme**Nouvelles observations de la Miilos****Observation 1**

Les statuts de la SCIC d'HLM Coopievoy et le dossier présenté au Comité Régional de l'Habitat, stipulent précisément que l'Office s'engageait à développer une activité d'accession sécurisée à la propriété, dans un objectif de parcours résidentiel et de mixité sociale. La constructibilité résiduelle du foncier Opievoy réservé à Coopievoy est exclusivement destinée aux locataires du parc Opievoy et au-delà, à des ménages à revenus modestes correspondant aux plafonds de ressources réglementaires.

Rien ne permet donc de douter de la tenue et du respect de ces engagements par l'Office d'une part, et par Coopievoy contrôlée par l'Opievoy d'autre part, dans la répercussion de cet avantage dans le prix de vente des futurs logements en accession uniquement à des acquéreurs sous conditions de ressources.

C'est en application de ces engagements et en toute connaissance de cause, notamment par les explications fournies en séance, que le Conseil d'Administration de l'Office a autorisé la vente à des prix bas en référence à la valeur nette comptable, de quatre terrains à Coopievoy, sans référence à une estimation des domaines, ce qui est formellement permis par l'article L. 443-12.

Il est pris note de l'engagement de l'OPIEVOY de s'assurer que les opérations menées par sa filiale Coopievoy seront bien destinées à l'accession sociale à destination des familles modestes.

Il est cependant rappelé que les Sociétés coopératives comme Coopievoy ne sont pas soumises réglementairement à une obligation de respect de plafonds de ressources des accédants, et peuvent assurer des ventes dans le secteur concurrentiel sans contrainte de revenu (avec fiscalisation de l'activité correspondante). Dans ces conditions, il eut été souhaitable, comme le souligne la Miilos dans son observation, que l'engagement d'une utilisation sociale des terrains vendus par l'OPIEVOY au profit de Coopievoy fasse l'objet d'une formalisation entre les deux organismes.

Par ailleurs, si l'estimation des domaines n'est pas formellement obligatoire, la valeur vénale est la référence réglementaire pour la cession du patrimoine d'un OPH.

L'écart entre le prix de vente des terrains et l'estimation des Domaines est conséquent puisqu'il représente 1,7 M€

Par ailleurs, la détermination du prix de vente des terrains à un prix inférieur à leur valeur vénale pour développer l'accession sociale aurait dû inciter le conseil d'administration à s'assurer d'un engagement concret de Coopievoy à répercuter cet avantage sur les prix de vente des futurs logements en accession. Il est rappelé en effet que la SCIC Coopievoy n'est pas réglementairement tenue de limiter son activité à son service d'intérêt général en faveur des populations sociales, et rien ne garantit donc l'usage social des terrains vendus.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.2 Gouvernance

2.2.2.1 Conditions de fonctionnement des organes dirigeants sur la période 2008-2013

➤ *Une période marquée par l'instabilité des organes dirigeants*

L'Opievoy est le seul office interdépartemental existant ; il présente la particularité d'avoir trois collectivités de rattachement (conseils généraux de l'Essonne, du Val d'Oise et des Yvelines).

La première réunion du conseil d'administration de l'office sous statut d'office public de l'habitat (OPH), comptant 27 membres, s'est tenue le 18 novembre 2008. La présidence du conseil d'administration est alors assurée, depuis le 17 juin 2008, par M. Etienne Chaufour, représentant le conseil général de l'Essonne. 4 vices-présidents sont nommés : M. Raynal, M. Hussein Mokhtari représentant le conseil général du Val d'Oise, Mme Danièle Larcher représentant une association dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées et M. Guy Mainière représentant les locataires.

Mme Viviane Rofort, directrice générale, nommée le 8 janvier 2007, est démise de ses fonctions à compter du 16 juillet 2009. M. Jean-Alain Steinfeld lui succède, à partir du 16 juillet 2009.

Après les élections cantonales de mars 2011, le conseil d'administration élit, le 8 juillet 2011, à une large majorité, un nouveau président : M. Michel Vialay, représentant le conseil général des Yvelines. M. Lionel Georgin représentant le conseil général du Val d'Oise est nommé 1^{er} vice-président, M. Romain Colas représentant le conseil général de l'Essonne 2^{ème} vice-président.

Le conseil d'administration s'est réuni le 13 octobre 2011. Par la suite, faute de convocation du conseil d'administration par son président, c'est en application de l'article R.421-13 du CCH qui dispose que la convocation du conseil d'administration est de droit lorsqu'elle est demandée par le tiers au moins de ses membres, que le conseil d'administration a été convoqué le 16 février 2012.

Le 17 septembre 2012, le directeur général, M. Jean-Alain Steinfeld, démissionne.

La direction générale de l'office est alors assurée par M. Serge Aguilar, secrétaire général de l'office, en vertu de la délégation de pouvoir qui lui avait été accordée en cas d'absence ou d'empêchement du directeur général. M. Aguilar était en fonction à l'Opievoy depuis le 16 juillet 2009, recruté en qualité de directeur général adjoint.

Le conseil d'administration du 22 novembre 2012 s'oppose à la désignation du candidat proposé par le président au poste de directeur général⁴. Les conseils généraux des Yvelines et du Val d'Oise décident alors de se retirer de la gestion de l'office : les membres élus et les membres nommés par ces conseils généraux, soit 9 membres au total, démissionnent de leur mandat.

⁴ L'article R.421-17 du CCH dispose que le président du conseil d'administration propose au conseil d'administration la nomination du directeur général (ainsi que la cessation de ses fonctions).

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Par la suite, les collectivités territoriales des Yvelines et du Val d'Oise ne garantiront plus les emprunts de l'office.

En accord avec le préfet des Yvelines et en application du règlement intérieur de l'office M. Romain Colas, 2^{ème} vice-président, représentant le conseil général de l'Essonne, convoque le conseil d'administration. Lors de la séance du 17 décembre 2012, le budget 2013 de l'office est voté. En application de l'article R.421-11 du CCH, le conseil d'administration élit un président, M. Romain Colas, et 2 vices-présidents : M. Raoul Journo, 1^{er} vice-président, représentant l'union régionale CFDT Ile-de-France et par ailleurs conseiller municipal de la commune de Le-Plessis-Bouchard (Val d'Oise), et Mme Danièle Larcher, 2^{ème} vice-présidente, représentant une association dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées, en l'occurrence l'association « Le Lien Yvelinois ».

Estimant nécessaire que l'OPH ait un directeur général en titre, le conseil d'administration nomme M. Serge Aguilar à cette fonction. Cette nomination et la fixation de la rémunération interviennent lors de la séance du 17 décembre 2012. Les objectifs et les indicateurs fixés au directeur général ont été précisés par le bureau du 21 février 2013.

Le 11 juillet 2014, le conseil d'administration élit un nouveau président, M. Jérôme Guedj, président du conseil général de l'Essonne, en remplacement de M. Colas nommé député.

La période 2008-2014 est donc marquée par l'instabilité des organes dirigeants : 4 présidents et 3 directeurs généraux se sont succédés à la tête de l'office.

La démission de neuf administrateurs a entravé la bonne marche du conseil d'administration du fait, notamment, des difficultés à réunir le quorum. C'est ainsi que le 21 février 2013 le conseil d'administration n'a pu tenir sa réunion. Pour contourner la difficulté, le conseil d'administration du 20 juin 2013 a adopté une délibération modifiant le règlement intérieur de l'Opievoy relatif au quorum, visant à appliquer la règle des deux tiers⁵, non plus au nombre total théorique d'administrateurs ayant voix délibérative (27) mais au nombre d'administrateurs en exercice (18)⁶.

Mais cet acte, soumis au contrôle de légalité, a été déféré au tribunal administratif par le préfet des Yvelines. Au moment du contrôle (août 2014), la décision n'a pas été rendue. En tout état de cause, on constate que depuis février 2013 le conseil d'administration, réuni à plusieurs reprises, a rempli les conditions de quorum et a pu « valablement » délibérer.

Obs 2 : Les divergences de vue entre ses trois conseils généraux de rattachement (Essonne, Val d'Oise, Yvelines) font obstacle à une gouvernance sereine de l'Opievoy et fragilisent les engagements stratégiques actuels. La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (article L.421-6 du CCH) met fin à l'existence du statut interdépartemental de l'Opievoy : la procédure organisant l'évolution du statut de cet office doit donc être mise en œuvre dans les meilleurs délais.

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (article L.421-6 du CCH) met fin à l'existence du statut interdépartemental de l'Opievoy et prévoit qu'un changement de rattachement de l'office s'opérera avant le 1^{er} janvier 2017, au terme d'une procédure de consultation des instances régionales et départementales concernées :

«Un office public ne peut être rattaché à plusieurs départements. Dans ce cas, le changement de rattachement s'opère dans un délai de deux ans à compter de la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové et au plus tard avant le 1^{er} janvier 2017. Le représentant de l'Etat dans la région dans laquelle est situé le siège de l'office saisit l'organe délibérant du département dans lequel est situé plus de la moitié

⁵ Article R. 421-13 du CCH.

⁶ La direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN) du ministère de l'égalité des territoires et du logement, consultée par la direction départementale des territoires (DDT) des Yvelines sur la règle à appliquer en l'espèce, avait confirmé, le 11 janvier 2013, l'application de la règle des deux tiers au nombre total théorique d'administrateurs ayant voix délibérative.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos**Observation 2**

L'Office partage l'observation de la Miilos et souhaite le soutien de l'État pour la mise en œuvre de la procédure prévue par l'article L.421-6 du CCH dans les meilleurs délais.

L'Office souhaite apporter deux précisions sur ce contexte de gouvernance :

- Les termes utilisés, indiquant que le règlement intérieur adopté le 20 juin 2013 par le Conseil d'Administration l'a été « pour contourner la difficulté », sont connotés d'une intention manœuvrière alors que la volonté du Conseil d'Administration était en substance d'éviter sur le plan pratique, tout blocage des instances de gouvernance de l'Office pour défaut de quorum théorique.
- Pour signaler la difficulté de réunir un quorum à chaque séance, il pourrait être précisé que le refus implicite des Conseils Généraux des Yvelines et du Val d'Oise de désigner leurs nouveaux représentants au Conseil d'Administration de l'Office en remplacement des neuf membres ayant démissionné depuis deux ans à ce jour, est en totale contradiction avec les obligations du CCH.

Il est pris note de l'accord de la société sur la nécessité de mettre en œuvre rapidement la procédure prévue par la loi ALUR pour mettre fin au statut interdépartemental de l'OPIEVOY.

Il est pris note également des précisions apportées par l'OPH dans sa réponse sur le contexte de la gouvernance.

du patrimoine de l'office afin qu'il se prononce sur le principe et les modalités du rattachement de l'office au département et ce, dans un délai de trois mois à compter de sa saisine. S'il n'existe pas de département dans lequel est situé plus de la moitié du patrimoine de l'office, le représentant de l'Etat dans la région dans laquelle est situé le siège de l'office saisit l'organe délibérant de la région afin qu'il se prononce sur le principe et les modalités du rattachement de l'office à la région et ce, dans un délai de trois mois à compter de sa saisine.

Au vu de la délibération précitée, le représentant de l'Etat dans la région prononce le rattachement de l'office au département ou, le cas échéant, à la région après consultation des organes délibérants des collectivités territoriales de rattachement et de l'office public de l'habitat, qui doivent se prononcer dans un délai de trois mois à compter de leur saisine. Les modalités de remboursement des collectivités territoriales auxquelles était rattaché l'office jusqu'à cette décision sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

Si aucun des organes délibérants consultés ne demande le rattachement de l'office, l'office est dissous par décret. Dans ce cas, par dérogation à l'article L.421-7-1, l'excédent de liquidation est attribué obligatoirement aux collectivités de rattachement selon des modalités fixées par décret ».

Il est donc indispensable que la procédure envisagée par ce texte soit enclenchée rapidement et débouche sur une solution qui apportera à l'office la stabilité nécessaire à son bon fonctionnement.

➤ *Le fonctionnement de l'Opievoy assuré malgré tout*

Sur la période 2008-2013, le conseil d'administration s'est réuni en moyenne six fois par an. Le conseil d'administration a voté les budgets prévisionnels, adopté les comptes des exercices budgétaires, délibéré chaque année sur les loyers, les ventes de logements et décidé des opérations d'investissement. Le conseil d'administration a également adopté le règlement intérieur de l'office. Sur la même période, le bureau s'est réuni en moyenne dix fois par an. En effet, le conseil d'administration a délégué au bureau une partie de ses pouvoirs dans les limites prévues par l'article R.421-16 du CCH⁷. Le bureau a rendu compte de son activité au conseil d'administration conformément aux dispositions réglementaires.

La commission d'appel d'offres et les commissions d'attribution des logements, le comité d'entreprise, se sont tenus régulièrement.

Le directeur général a rendu annuellement compte de sa gestion au conseil d'administration.

Le 1^{er} mars 2011, le conseil d'administration a approuvé le plan stratégique de patrimoine (PSP) mis à jour et, le 22 juin 2011, le projet de convention d'utilité sociale (CUS) 2011-2016. La CUS générale a été signée par le préfet de la région d'Ile-de-France le 30 juin 2011 et l'avenant « foyers » le 6 août 2012. Le bilan de la CUS pour la période 2011-2012 a été signé par le préfet de région le 29 avril 2014.

Le 12 juillet 2012, le conseil d'administration a adopté le plan stratégique de patrimoine (PSP) 2012-2017 et le plan à moyen terme (PMT), qui constitue l'étude prévisionnelle associée à la CUS et au PSP. En 2013 et en 2014, il a adopté les PSP et PMT révisés.

*2.2.2.2 Nomination et rémunération des directeurs généraux**

A titre liminaire, il convient de rappeler que le contrat de travail d'un directeur général d'OPH est un contrat de droit public en vertu d'une jurisprudence constante (v. notamment CE, 14 juin 2004, Lepître c/ OPAC de Dreux n° 250695). En conséquence, son contrat est régi par les dispositions générales du droit public établies par le décret n 88-145 du 15 février 1988 relatif aux agents non titulaires de la fonction publique territoriale.

⁷ Le conseil d'administration délègue les pouvoirs visés aux 4, 6, 7, 8, 9, 11 de cet article du CCH.

⁸ Excepté la situation de M. Jean-Alain Steinfeld qui avait été examinée par la chambre régionale des comptes d'Ile de France.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

2.2.3 Organisation et management

2.2.3.1 Organisation générale de l'office

L'organisation de l'office comporte :

- une direction générale « *territoires* » qui réunit les trois directions territoriales (nord, ouest et sud) et leurs agences de proximité. Ce pôle se trouve sous la responsabilité directe du directeur général ;
- une direction générale « *services* » placée sous l'autorité d'un directeur général adjoint qui comprend l'ensemble des directions supports : finances, ressources humaines, juridique, développement durable/qualité de service/marketing, systèmes d'information, exploitation et qualité de service ;
- une direction générale « *patrimoine* » qui regroupe les directions du développement et de la construction, de la maintenance, du renouvellement urbain et patrimonial, et support du développement. Le pôle est animé par un directeur général adjoint.

Sur la période 2008-2013, l'OPH a connu deux vagues de réorganisation.

En 2008, l'« *opération oxygène* » a eu pour objectif de recentrer les agences sur la gestion de proximité, de renforcer les compétences du siège pour harmoniser les pratiques, fiabiliser les procédures et moderniser les bases de données.

En 2012 est engagée une réforme visant à « *optimiser le réseau de proximité* » qui s'est appuyée sur un diagnostic réalisé par Habitat et Territoires conseil. Le maillage du réseau a été resserré sur 9 agences (contre 16 auparavant) dont trois implantations d'agence modifiées. Le périmètre d'intervention des agences a été adapté aux découpages administratifs territoriaux. En outre, le regroupement des salariés de fonctions support isolés (gestion sociale notamment) permet d'apporter une réponse plus adaptée à la gestion de proximité.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

S'agissant de la commande publique, l'OPH fait application de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics¹⁰.

2.2.3.2 Effectifs

En 2013, l'effectif total est de 1 020 salariés (989,74 ETP) contre 984 (963,81 ETP) en 2008. L'évolution de l'effectif sur la période 2008-2011 résulte de la création de nouveaux postes dans le cadre des réorganisations¹¹ et de l'absorption de la SA d'HLM Orly Parc.

La répartition de l'effectif total est la suivante : 472 pour la filière administrative, 123 pour la filière technique et 425 pour la filière services (gardiens, ouvriers de régie). 80 personnes relèvent du statut de la fonction publique territoriale.

2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE

Seul office interdépartemental, rattaché aux départements des Yvelines, de l'Essonne et du Val d'Oise, l'Opievoy gère un total de 47 994 logements localisés sur sept départements de la région d'Ile-de-France. Dans un contexte de crise de gouvernance sur la période récente, le conseil d'administration a néanmoins assuré la continuité du fonctionnement de l'organisme le dotant d'un plan stratégique de patrimoine, d'une convention d'utilité sociale et d'un plan financier à moyen terme.

L'information de l'organe délibératif n'a pas été complètement satisfaisante lors des ventes de patrimoine ; des informations incomplètes, voire erronées, ont été fournies au conseil d'administration (cf. observations n° 1 et n° 15).

¹⁰ La loi n° 2011-525 du 17 mai 2011 de simplification et d'amélioration de la qualité du droit soumet les OPH à l'ordonnance et non plus au code des marchés publics, avec néanmoins la possibilité pour les OPH de continuer à faire application du code des marchés.

¹¹ Création du poste de chef de site.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE

3.1 OCCUPATION DU PARC

L'Opievoy loge une population qui présente des caractéristiques sociales, disposant majoritairement de revenus inférieurs à 60 % des plafonds de ressources du PLUS et bénéficiant des minima sociaux. Ces données sont confirmées par l'examen des caractéristiques sociales des nouveaux entrants en 2012 et en 2013 (cf. § 3.2.2.1). En outre, le taux de bénéficiaires d'une aide au logement (APL et AL) est de 41,31 %¹², supérieur à la moyenne régionale qui est de 32,3 %.

Les données de l'enquête relative à l'occupation du parc (OPS) 2012 par département sont les suivantes :

| | % de familles monoparentales | % de familles de 3 enfants ou plus | Taux de revenus inférieurs à 20 % des plafonds | Taux de revenus inférieurs à 60 % des plafonds | Taux de revenus supérieurs à 100 % des plafonds | Bénéficiaires minima sociaux |
|---------------|------------------------------|------------------------------------|--|--|---|------------------------------|
| Opievoy 77 | 20,56 % | 16,32 % | 16,58 % | 67,34 % | 4,36 % | 16,26 % |
| Opievoy 78 | 18,78 % | 9,45 % | 12,76 % | 57,73 % | 9,19 % | 13,02 % |
| Opievoy 91 | 21,86 % | 14,90 % | 19,19 % | 65,35 % | 7,03 % | 15,49 % |
| Opievoy 92 | 18,55 % | 7,81 % | 9,46 % | 50,36 % | 14,77 % | 12,39 % |
| Opievoy 93 | 19,39 % | 12,59 % | 21,53 % | 67,24 % | 6,92 % | 17,70 % |
| Opievoy 94 | 20,72 % | 9,18 % | 16,02 % | 55,98 % | 13,24 % | 16,23 % |
| Opievoy 95 | 16,73 % | 12,01 % | 18,98 % | 63,46 % | 7,08 % | 13,48 % |
| Ile-de-France | 19,4 % | 11,9 % | 17,4 % | 62,7 % | 8 % | 9,5 % |

L'Opievoy a mis en place un « observatoire du peuplement », constitué à partir des enquêtes OPS. L'office dispose d'analyses réalisées à diverses échelles : groupes immobiliers, communes, départements, ensemble du parc.

L'office dresse un état des lieux relatif à la sous-occupation (article L.442-3-1 du CCH¹³) et à la sur-occupation, à savoir en 2014 :

| Occupation | Nbre de locataires | Pourcentage |
|--------------------|--------------------|-------------|
| Sous occupation | 2 910 | 6 % |
| Occupation normale | 42 523 | 91 % |
| Sur occupation | 1 150 | 2 % |

Pour résoudre ces situations, l'office propose une mutation au sein du parc.

3.2 ACCES AU LOGEMENT

Le traitement de la demande et la gestion des attributions de logement ont fait l'objet de fiches de procédure internes communes à l'ensemble des services de l'Opievoy, mises en place dans le cadre du processus qualité et régulièrement soumises au contrôle de l'organisme certificateur.

3.2.1 Connaissance de la demande

L'inscription des demandes de logement et la délivrance du numéro unique sont effectuées par les directions territoriales : Versailles (Yvelines), Cergy-Pontoise (Val d'Oise), Evry (Essonne), y compris lorsqu'il s'agit d'une demande de mutation interne.

Les agences signalent les congés de locataires à leur direction territoriale de rattachement, à charge pour cette dernière de prévenir le réservataire du logement.

¹² Au 31 décembre 2013.

¹³ Mesure adoptée par la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 (article 61-1) dite loi Molle.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

En 2013, en liaison avec les services de l'Etat en Ile-de-France, l'Opievoy (direction territoriale sud) a expérimenté l'application Syplo (base de données régionale des personnes prioritaires demandeurs de logement) pour la gestion du contingent de logements réservés aux préfets. En 2014, les trois directions territoriales de l'OPH disposent du droit d'accès au fichier : les congés des logements du contingent préfectoral sont renseignés sur la base. L'Opievoy procède aux radiations des demandes de logement dans les conditions prévues par les textes.

D'une manière générale, il est à noter que les « nouveaux entrants » soumis à l'enquête spécifique de satisfaction des locataires (cf. § 3.5.4) se déclarent très satisfaits des conditions et du niveau de l'information délivrée par l'office sur le processus et le traitement de la demande de logement.

3.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

3.2.2.1 Orientations générales

La politique d'occupation du parc vise à concilier l'accueil de familles prioritaires et l'équilibre résidentiel des groupes immobiliers.

De l'examen des caractéristiques sociales des nouveaux entrants en 2012 et en 2013, il ressort que le taux de bénéficiaires disposant de ressources inférieures à 60 % des plafonds de ressources est supérieur à 70 % du total des attributions¹⁴.

Néanmoins, la CUS de l'OPH fait état de la vigilance de l'office, en liaison avec les collectivités territoriales, « sur les équilibres sociaux des attributions réalisées, et tout particulièrement sur les périmètres ANRU en zones sensibles ». C'est pourquoi les commissions d'attribution de logements (CAL) peuvent se référer, en séance, à l'état d'occupation sociale des groupes immobiliers pour décider de l'attribution d'un logement. Mais en la matière, l'office a décidé de ne pas déroger aux plafonds de ressources dans les conditions ouvertes par le conventionnement d'utilité sociale.

Il faut noter également que durant ces dernières années, le relogement de ménages habitant dans un immeuble à démolir sur un site ANRU a constitué une priorité pour l'OPH.

L'office participe à des dispositifs locaux partenariaux¹⁵ d'orientation des demandes de logement : sur le territoire de la communauté d'agglomération de Mantes en Yvelines (CAMY) (« familles fragiles »), en Seine-et-Marne (« commission des cas complexes »), sur le territoire de la CA de Cergy-Pontoise (« mutations internes inter bailleurs »).

Par ailleurs, fin 2013, on compte 93 conventions de locations de logements sociaux familiaux avec des associations qui pratiquent la sous-location en faveur de personnes en difficulté.

3.2.2.2 Mutations internes

La CUS 2011-2016 a fixé un objectif de mutations internes à 15 %¹⁶ des attributions. Sur les dernières années, le taux de mutations internes est en diminution :

| | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 |
|-----------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| Mutations internes / attributions | 16,54 % | 17,45 % | 13,37 % | 12,47 % |

En application des articles L.442-3-1 et L.442-3-2 du CCH, le conseil d'administration du 23 novembre 2010 a adopté une délibération visant à faciliter les mutations au sein du parc pour les ménages rencontrant une situation de handicap, de violences intra-familiales, de mutation professionnelle ou se trouvant en sous ou sur occupation dans leur logement. Aux mesures réglementaires prescrites s'ajoute la possibilité d'un accompagnement social.

¹⁴ En 2013 : 70,10 % (sources : tableaux / dossiers examinés en CAL), en 2012 : 74,53 % (sources : bilan annuel des attributions).

¹⁵ Inter bailleurs et avec des services du département et/ou de l'Etat.

¹⁶ Nombre de mutations internes rapporté au nombre total des attributions (en pourcentage).

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

3.2.2.3 Réservations

Le parc de logements est aux trois quarts réservé. Fin 2013, calculées sur l'ensemble du patrimoine de logements sociaux familiaux, les réservations de logements se présentent ainsi :

| Réservataire | Préfets | Communes | Autres coll territoriales | Action logement | Autres | Non réservés | Total |
|----------------|---------|----------|---------------------------|-----------------|--------|--------------|--------|
| Nbre logements | 13 990 | 12 148 | 2 882 | 5 195 | 1 029 | 12 750 | 47 994 |
| Pourcentage | 29,2 % | 25,3 % | 6 % | 10,8 % | 2,1 % | 26,6 % | 100 % |

L'Opievoy a signé avec les préfets de département, en 2012¹⁷ et en 2013¹⁸, la convention de réservation instituée par le décret n° 2011-176 du 15 février 2011 (article R.441-5 du CCH).

3.2.2.4 Rotation

Le taux de rotation est en baisse, en 2013 il se situe à 6,31 %, la moyenne régionale étant à 6,6 % :

| | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 |
|----------|--------|--------|--------|--------|
| Rotation | 7,55 % | 7,56 % | 6,93 % | 6,31 % |

3.2.2.5 Vacance

Le taux de vacance globale peut varier d'une année sur l'autre selon l'importance de la vacance technique (vacance pour cause de démolition, de réhabilitation en cours...) : au 31 décembre 2013, vacance technique comprise, il se situe à 3,1 %, la moyenne régionale étant à 3,2 %.

A la même date, hors vacance technique :

- le taux de vacance globale est de 1,3 % ;
- la vacance supérieure à 3 mois représente 0,53 % du parc occupé.

3.2.2.6 Accords collectifs départementaux et DALO

En 2010, 2011 et 2012, l'Opievoy n'a pas totalement rempli les objectifs fixés au titre des accords collectifs départementaux, mais en 2013, l'objectif fixé à 373 relogements est largement dépassé avec 504 relogements de personnes relevant des accords collectifs des plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD).

| Attributions et accords collectifs | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 |
|------------------------------------|------|------|------|------|
| Objectifs | 324 | 359 | 383 | 373 |
| Résultats | 208 | 357 | 317 | 504 |

Obs 3 : L'OPH n'a pas atteint les objectifs fixés pour l'accueil de personnes prioritaires au titre du DALO.

Concernant le relogement des personnes reconnues prioritaires par la commission de médiation DALO, l'objectif fixé par la CUS 2011-2016 est de 23 % pour les années 2011 et 2012 et de 15 %¹⁹ pour les années 2013 à 2016. Les résultats de l'OPH sont inférieurs à l'objectif fixé :

| | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 |
|-------------------|--------|--------|--------|----------------------|
| Attributions DALO | 2,84 % | 3,83 % | 3,64 % | 7,85 % ²⁰ |

¹⁷ Paris, Seine et Marne, Essonne, Seine Saint Denis, Val de Marne.

¹⁸ Hauts de Seine, Val d'Oise.

¹⁹ % d'attributions de logement aux ménages reconnus comme prioritaire par la commission de médiation (L. 441-2-3 DALO).

²⁰ Soit 304 ménages DALO logés en 2013 sur un total de 3 872 attributions.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos**Observation 3**

L'Office rappelle que les objectifs de la CUS ont d'ores et déjà donné lieu à un bilan intermédiaire qui a été établi avec les services de l'État et restitué au Conseil d'Administration du 06 mars 2014.

Ce document précisait notamment :

* pour l'Office :

« En 2011, sur 4 024 dossiers acceptés en CAL, 201 dossiers ont été présentés au titre du DALO soit 4,99%.

En 2012, sur 4 137 dossiers acceptés en CAL, 209 ont été présentés au titre du DALO soit 5,5%. Sur 410 dossiers présentés, 23% des dossiers ont été refusés par les CAL et 5,11% ont fait l'objet d'un refus par le candidat à l'issue de la CAL. Il est à noter que nous ne disposons pas d'informations sur les motifs de refus par les candidats après la CAL.

Il est pris note du bilan contrasté des résultats atteints en 2011 et 2012, effectué sur les objectifs de la CUS en la matière. Ce bilan n'est pas contradictoire avec l'observation de la Miilos. En effet, la DRIHL attendait « *un résultat plus conforme aux attentes de la CUS dès 2013* », or l'objectif de 15 % de DALO pour la période 2013 / 2017 n'était pas atteint en 2013.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

L'examen des dossiers se fait dans le respect des critères d'attribution et des priorités fixées par la loi et les règlements. Lors des commissions, pour bénéficier du droit au logement opposable, les demandeurs doivent remplir les conditions décrites dans la loi du 5 mars 2007.

En revanche, les refus d'attribution par la CAL de candidats présentés au titre du DALO, sont essentiellement liés à :

- *une inadéquation entre le logement et les caractéristiques du ménage proposé,*
- *l'impossibilité pour la CAL d'accepter l'attribution, en l'absence de pièces permettant de valider la régularité réglementaire du dossier du candidat,*
- *la présentation de plusieurs candidats (DALO) sur un même logement. »*

** pour la DRHIL :*

« Ce déficit d'attributions s'explique par une insuffisance de dossiers présentés par les réservataires Action Logement et par un taux de refus en commission d'attribution qui atteint près d'un tiers dans les départements de l'Essonne (34%) et les Yvelines (32%). Il est plus faible dans les autres départements : Val-d'Oise (9%), environ 10% en petite couronne.

L'Opievoy explique ces refus par une inadéquation des logements aux caractéristiques des demandeurs et par des dossiers souvent incomplets empêchant de prononcer l'attribution. L'organisme indique par ailleurs que 5% des logements sont refusés par les demandeurs eux-mêmes après la décision de la commission. »

Il ressort de l'examen des années 2011-2012 que l'Opievoy apparaît comme un bailleur beaucoup plus dynamique que par le passé en matière de production de logements sociaux. En matière de peuplement du parc, les objectifs fixés dans les accords collectifs départementaux et l'accueil des ménages DALO, n'ont pas été atteints en début de période, mais la progression est notable et laisse entrevoir un résultat plus conforme aux attentes de la CUS dès 2013. »

3.2.3 Gestion des attributions

L'Opievoy a mis en place trois commissions d'attribution des logements (CAL), dont les membres sont désignés par le conseil d'administration de l'office, à Versailles (Yvelines, Hauts de Seine), Evry (Essonne, Val de Marne, Seine-et-Marne), Cergy Pontoise (Seine Saint-Denis, Val d'Oise). Sur certains territoires à forte densité de logements gérés par l'Opievoy et éloignés du lieu de réunion de la CAL (Les Mureaux, Yvelines, Blanc-Mesnil Seine Saint-Denis) se tient avec les élus, une commission de concertation préalable à la CAL. D'une manière générale, on constate une forte implication des collectivités territoriales dans le processus.

Le règlement intérieur des commissions d'attribution adopté par le conseil d'administration, régulièrement mis à jour, n'appelle pas d'observation particulière. L'office a réalisé à l'intention des membres des commissions, un guide des attributions les informant de la réglementation en vigueur et des dispositifs départementaux destinés aux personnes prioritaires.

Les CAL se réunissent tous les 15 jours. La présentation de plusieurs dossiers de demandeur par logement vacant à attribuer n'est pas systématique. En raison de l'évolution du nombre de logements gérés par l'OPH, l'activité des CAL s'est accrue :

| | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 |
|-----------------------|-------|-------|-------|---------------------|
| Nombre d'attributions | 3 064 | 4 024 | 4 137 | 3 872 ²¹ |

Par délibération en date du 25 mai 2010, le conseil d'administration a fixé des plafonds de ressources (au niveau PLI) pour l'ensemble des logements non conventionnés. Cette mesure a pour objet de répondre à l'observation de la Miilos (rapport d'inspection n°2008-133 de janvier 2010).

Les commissions d'attribution rendent annuellement compte de leur activité au conseil d'administration. En outre, l'OPH organise une ou deux réunions annuelles avec les trois présidents de commission d'attribution.

Le contrôle, par la Miilos, de 113 dossiers d'attribution n'a pas fait apparaître d'anomalie. Les réunions des commissions d'attribution font l'objet de comptes rendus avec registre de présence, les dossiers sont bien tenus.

Obs 4 : L'office n'a pas informé les locataires en situation de dépassement durable des plafonds de ressources des dispositions législatives qui prévoient leur départ du parc social.

Parmi les locataires ayant répondu aux enquêtes annuelles sur les ressources, l'OPH compte 9 locataires en situation de dépassement durable des plafonds de ressources visée par l'article L.442-3-3 du CCH²² instaurant la fin du droit au maintien dans les lieux des locataires dont les ressources sont, durant deux années consécutives, au moins deux fois supérieures aux plafonds de ressources pour l'attribution de ces logements. Mais l'office n'a pas informé, comme le prescrit cet article précité, les locataires concernés par ces nouvelles dispositions.

La signature du bail avec le locataire relève de la compétence des agences de l'OPH. Les baux des locataires sont accompagnés des annexes réglementaires (dossier de diagnostic technique, information sur les modalités de réception des services de télévision), de l'état des lieux et du règlement intérieur de la résidence.

²¹ Sur un total de 5 108 dossiers examinés par les CAL.

²² Cette mesure adoptée par la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 (article 61-1), dite loi MOLLE, instaure le départ des locataires dont les ressources sont durant 2 années consécutives, au moins 2 fois supérieures aux plafonds de ressources pour l'attribution de ces logements.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Observation 4

Effectivement neuf locataires sont en situation de dépassement durable des plafonds de ressources sur l'ensemble du parc de l'Office, soit 49 740 locataires.

L'Office prend acte de la remarque et mettra en œuvre les diligences définies par l'article L. 442-3-3.

Il est pris note de la décision de la société de mettre en œuvre les dispositions prévues par l'article L. 442-3-3 du CCH.

3.3 LOYERS

Sur la période de contrôle, les augmentations annuelles de loyer votées par le conseil d'administration sont les suivantes :

| | 2008 | 2009 | 2010 ²³ | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|---|--------|--------|--------------------|--------|--------|--------|--------|
| Variation annuelle de l'IRL ²⁴ | 2,70 % | 2,38 % | 1 % | 1,10 % | 1,90 % | 2,15 % | 0,90 % |
| Opievoy | 1,91 % | 0,80 % | 1 % | 1,10 % | 1,89 % | 2,15 % | 0,90 % |

Les loyers à la relocation concernant la part du parc de l'office sous le régime de la surface corrigée (89,6 % du parc) se situent au niveau de la moyenne des loyers pratiqués dans les départements d'Ile-de-France

Sur l'ensemble du patrimoine, l'organisme estime que la marge globale entre le loyer pratiqué et le loyer plafond réglementaire est de 10,67 %.

En décembre 2013, 738 locataires étaient assujettis au supplément de loyer de solidarité (SLS) calculé. Le nombre de locataires soumis au SLS forfaitaire est de 53 en 2012, 33 en 2013, 121 en 2014 (avril). On constate que cinq locataires ont payé le SLS forfaitaire sur ces trois années consécutives, malgré les relances régulières adressées par l'OPH. L'office doit examiner avec attention la situation des locataires qui paient le surloyer forfaitaire, et s'assurer notamment de la régularité de l'occupation.

Conformément aux dispositions des articles R.353-1 (cf. annexe 1 à l'article R.353-1, article 16) et R.445-13 du CCH, les avis d'échéance des logements conventionnés de l'OPH font apparaître le montant du loyer maximum.

3.4 CHARGES

Le contrôle a porté sur la régularisation des charges de l'année 2012.

L'examen du fichier des charges locatives renseigné par l'OPH fait ressortir un montant de charges récupérables (hors pertes pour logements vacants, pour eau et chauffage) de 63 190 k€. Après retraitement du tableau pour tenir compte des lignes incomplètement renseignées (cellules concernant les surfaces ou les montants de charges non renseignées), le montant moyen des charges s'établit à 20,17 €/m² SH.

Obs 5 : Le montant moyen des charges locatives récupérables de certains programmes est supérieur à 32 €/m² SH (soit plus de 150 % de la moyenne constatée) allant jusqu'à 54,61€/m² SH.

Selon l'organisme, l'explication provient pour l'essentiel du poste de chauffage et de réchauffement de l'eau ainsi que de petits programmes pour lesquels les contrats notamment de nettoyage sont plus chers. Il n'en demeure pas moins que des niveaux de charges locatives aussi élevés doivent faire l'objet d'un examen attentif de la part de l'organisme pour remédier à cette situation.

²³ Jusqu'en 2010, il s'agit d'une recommandation gouvernementale.

²⁴ Depuis le 1^{er} janvier 2011 : taux légal de variation de l'IRL, valeur 3^{ème} trimestre N-1.

Réponses de l'organisme**Nouvelles observations de la Miilos****Observation 5**

L'Office note que la Miilos considère le montant des charges comme anormalement haut dès lors où celui-ci se situe au-delà de 32 € du m² par an. L'Observatoire des charges de l'Ile-de-France sur l'année 2012 situe la fourchette haute des charges à 35 € du m² par an pour un logement de type 3 d'une surface de 63 m².

Cette fourchette haute est définie comme le dernier décile des charges observées dès lors où les logements disposent de chauffage et d'eau chaude collective. L'Office note que les 24 programmes identifiés par la Miilos ont le même type de nature de charges.

En revanche, l'analyse des typologies de logement indique qu'un grand nombre d'entre eux sont des petits logements dont la surface moyenne se situe à 52 m². Dès lors pour comparer le ratio m² par an de charges, il convient de pondérer ce ratio avec la surface des logements.

La référence à 32 euros de la Miilos est effectivement à moduler selon la surface du logement et est plus restrictive que le choix du dernier décile des logements aux charges les plus élevées. Elle constitue cependant une référence utile pour mettre en évidence les logements ayant des charges significativement au dessus des médianes et qui peuvent justifier une analyse spécifique.

Il est prix note des analyses effectuées par l'OPIEVOY sur les cinq programmes les plus atypiques. Il est souhaitable qu'une analyse spécifique soit aussi effectuée sur les autres programmes signalés par la Miilos afin de mettre en place les mesures adéquates pour diminuer les charges des locataires.

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

En effet, pour un même usage, un petit logement aura un ratio de consommations exprimé en m² par an supérieur à un grand logement, puisque les postes d'eau (froide et réchauffée), gardiennage, entretien et contrats, sont généralement indépendants de la surface.

Ainsi, en reprenant le ratio de l'Observatoire et en l'établissant non plus sur un T3 de 63 m², mais sur un logement de 52 m², la fourchette haute du ratio exprimée en € par m² par an passe à 41 € du m² par an.

| Surface (en m ²) | Surface T3 moyen | Différence en % |
|---------------------------------------|-------------------------------|---|
| 52 | 63 | -17,50 |
| Ratio charges € /m ² | Coefficient de pondération | Ratio pour un logement de 52 m ² |
| 35 | 1,17 | 40,95 |

Il reste néanmoins cinq programmes atypiques dont les ratios sont supérieurs à cette moyenne :

Versailles Champs Lagarde - prog 567

Il s'agit d'une acquisition récente dont la régularisation des charges 2012 s'est faite sur la base des fichiers communiqués par l'ancien propriétaire.

Clichy Étang Beauclair - prog 716

Ici le poste de dépenses élevé est celui de l'eau. La facture de consommation de l'eau en 2012 reprend un report de facture de 2011 (1 258 m³ pour 5.467,57 €).

La consommation 2012, sans le report de 2011, est de 10 006 m³ pour 44.855,64 €.

En 2013, la facture est passée à 39.716,63 €.

Athis Mons, rue d'Ablon - prog 624 (4 logts)**Yerres, rue de l'abbaye - prog 467 (7 logts)****Juvisy, 50 rue C. Desmoulins – prog 620 (5 logts)**

Ces trois programmes sont des petits programmes qui comportent peu de logements. Pour chacun d'entre eux, l'Office observe un poste « nettoyage et sortie des ordures ménagères » (passage une fois par semaine de l'entreprise), qui, bien que justifié, représente un coût non négligeable pour les locataires. Une réflexion, concertée avec nos locataires, sera mise en place afin d'analyser avec eux le maintien ou non de cette prestation.

Obs 6 : Les délais de régularisation des charges sont trop longs.

La lettre d'engagement 2013 de la direction générale a prévu de réaliser 100 % des régularisations de charges des logements hors copropriétés au plus tard au mois de juin 2013.

Les régularisations 2012 ont été effectuées, selon les programmes (tous modules confondus, y compris les copropriétés), de mars à décembre 2013 comme l'indique le tableau ci-après :

| Mois de quittance | Nb logements validés | En % du parc |
|-------------------|----------------------|--------------|
| Mars | 359 | 1 % |
| Avril | 3 455 | 9,6 % |
| Mai | 2 974 | 8,2 % |
| Juin | 5 447 | 15,1 % |
| Juillet | 3 904 | 10,8 % |
| Août | 3 807 | 10,5 % |
| Septembre | 4 520 | 12,5 % |
| Octobre | 7 226 | 20 % |
| Novembre | 3 317 | 9,2 % |
| Décembre | 1 156 | 3,2 % |
| Total | 36 165 | 100 % |

Au 30 juin 2013, les charges 2012 régularisées portaient sur 33,8 % des logements (contre 14,6 % lors du contrôle des charges locatives du dernier rapport Miilos). En dépit de cette légère amélioration, il peut être considéré que la régularisation des charges intervient encore trop tardivement puisque début octobre 2013, les charges de 11 699 logements, soit près d'un tiers du parc (32,4 %), n'étaient pas encore régularisées. Il s'agit notamment des programmes rattachés aux agences de Grigny (3 245 logements), du Blanc-Mesnil (1 063 logements), de Massy (962 logements) et de Plaisir (902 logements). Enfin, il est constaté que 95 programmes ont fait l'objet d'une régularisation des charges entre janvier et mars 2014.

Obs 7 : L'examen des acomptes de charges locatives fait apparaître des sur-provisions très élevées.

En masse, les provisions appelées font apparaître une sur-provision par rapport aux charges réelles de 20 %. L'édition des régularisations par locataires fait ressortir que 54,3 % des locataires ont eu des soldes de régularisation compris entre +/- 100 € (pour mémoire : objectif fixé par la direction générale de 80 %). 39,7 % des locataires ont été remboursés de 101 € jusqu'à 2 413 € (sur-provision) et 6 % de locataires ont dû payer de 101 € à 2 115 € (rappel). Il est tout à fait anormal que l'Opievoy quittance des provisions aussi élevées par rapport aux charges réelles constatées.

Le montant cumulé des sur-provisions atteint 6 648 k€ alors que le total des sous-provisions s'élève à 1 752 k€, soit un écart de 4 896 k€ qui a servi de variable de trésorerie à l'OPH. Le même constat a été opéré pour l'exercice de régularisation des charges de l'année 2011 avec un écart encore plus important : 8 634 k€ de sur-provisions pour 481 k€ de sous-provisions.

En 2009, l'organisme a mis en place un observatoire des charges pour analyser certains ratios et les comparer aux indicateurs nationaux de la profession. Cependant à la suite du départ du responsable de l'observatoire, cet outil a été mis en suspens et la direction générale réfléchit à une réorganisation générale du service des charges locatives.

L'information des amicales des locataires et des locataires eux-mêmes n'appelle pas de remarque particulière.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Observation 6

L'Office prend acte de l'observation de la Miilos.

Bien conscient de cette difficulté, l'Office a entrepris dès 2012, une démarche d'amélioration et de maîtrise des délais, qui a été suivie d'effet en 2014.

Ainsi, même si l'objectif de 100 % des régularisations de charges en juin n'a pas été atteint sur les charges 2013 régularisées en 2014, nous observons néanmoins une forte amélioration, puisque l'ensemble des dossiers ont été traités avant la fin du mois de septembre 2014.

Il est pris note de l'accord de l'OPH sur la nécessité de réduire les délais de régularisation et sur la démarche entreprise à cet effet.

Observation 7

Comme signalé par la Miilos, l'objectif de l'Office est d'atteindre 80 % des régularisations de charges qui puissent se situer entre +/- 100 €. Un travail a déjà été entrepris en ce sens. Ainsi le ratio évoqué par la Miilos de 54,3 % en 2012 est passé à 61,6 % en 2013, sachant que le retard de régularisation pénalise l'Office pour bien adapter ses provisions.

Le dispositif devrait être plus pertinent en 2015 sur les charges 2014. L'amélioration des délais de régularisation a permis à l'Office de réajuster la majeure partie des provisions, sur le dernier trimestre de l'année 2014.

Observation confirmée et non contestée par l'OPH. Il est pris note des mesures mises en œuvre pour atteindre les objectifs que s'est fixés l'OPH (80 % des régularisations à +/- 100 euros).

3.5 TRAITEMENT DES IMPAYES

L'OPH a mis en place, au sein de chaque agence, un pôle social en charge notamment du suivi des impayés et de la prévention des expulsions. L'ensemble des collaborateurs de proximité est mobilisé sur cette problématique avec des interventions graduées. Le gestionnaire pré-contentieux est chargé de détecter des difficultés liées à l'apparition des premiers impayés et de mettre en place les premières actions en collaboration avec le personnel de proximité. Les conseillers sociaux, au nombre de 19, interviennent pour résoudre les problèmes administratifs, sociaux et financiers des familles et mobilisent les dispositifs d'aide existants. L'organisme participe aux commissions locales d'impayés et de prévention des expulsions des communes d'implantation du patrimoine.

L'OPH est doté d'une comptabilité publique. La politique de recouvrement est donc très liée à la collaboration des services avec le Trésor Public.

La répartition des différents modes de paiement des loyers enregistrée sur l'exercice 2013 est la suivante :

| Prélèvements | TIP avec chèque | Virements Banque de France | TIP | Chèques | Autres (CB, CB service vocal, numéraires...) |
|--------------|-----------------|----------------------------|-----|---------|--|
| 55 % | 13 % | 9 % | 9 % | 7 % | 2 % |

L'OPH organise des campagnes d'information régulières sur les modes de paiement de loyers. Le mode de paiement par prélèvement automatique atteint 55 % en 2013.

Le suivi des créances, tous locataires confondus, est récapitulé dans le tableau ci-dessous :

| Données en k€ | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Montant des retards de paiement (c/411+c /416+c/654-c/7714) | 38 448 | 47 033 | 45 82 | 44 227 | 46 405 |
| Dont admissions en non-valeur (+) | 2 118 | 2 060 | 2 139 | 3 191 | 1 290 |
| Dont recouvrement sur admissions en non-valeur (-) | 739 | 470 | 441 | 350 | 255 |
| Loyers et charges des logements quittancés | 218 430 | 228 270 | 270 732 | 276 397 | 285 682 |
| % retards de paiement par rapport aux produits | 17,60% | 20,60% | 16,93% | 16,00% | 16,24% |
| En jours de quittancement | 64,2 jours | 75,2 jours | 61,8 jours | 58,4 jours | 59,3 jours |

A titre d'indication, le taux boléro des OPH d'Ile-de-France 2011 s'élevait à 17,1 % des produits quittancés.

A la lecture de ce tableau, il apparaît que le stock des impayés a augmenté sensiblement en 2010 du fait notamment de la TUP Orly Parc. Toutefois, le stock des créances rapporté au loyer reste maîtrisé, celui-ci représentant 16,2 % des loyers et charges quittancées de l'année en 2013 (médiane des OPH d'Ile-de-France 2011 : 17,1 %).

Il est constaté que le montant des admissions en non-valeur est en forte augmentation en 2012, exercice au cours duquel l'OPH a procédé à un apurement significatif des créances des locataires partis, puis redescend à 1 290 k€ en 2013.

Selon un état remis par les services de la trésorerie, certaines dettes sont très anciennes (jusqu'en 1972). Dans le cadre de la convention de services, l'organisme a préparé, avec le concours du comptable public, un projet de délibération tendant à élargir les motifs d'admission en non-valeur, notamment en ce qui concerne la procédure des apurements de la dette des locataires partis depuis plus de cinq ans. Ce projet devait être présenté au conseil d'administration du 22 juin 2014.

Lors du dernier contrôle, l'équipe d'inspection avait mis l'accent sur certaines créances importantes de personnes morales de droit public, notamment la ville de Grigny et la gendarmerie de Longjumeau. Les procédures de recouvrement de ce type de dossiers ont été renforcées en partenariat étroit avec la trésorerie principale afin d'améliorer les taux de recouvrement. La créance de la gendarmerie a été totalement honorée en juillet 2014 et celle de

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

la ville de Grigny subsistait à hauteur de 380 k€ au 31 décembre 2013 (contre 851 k€ fin novembre 2008). Les efforts entrepris pour améliorer le recouvrement des créances sur personnes morales de droit public doivent donc être poursuivis.

3.6 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

En la matière, l'Opievoy a formalisé ses engagements dans une « *charte d'engagement* » mise à jour en 2013, en liaison avec les membres du conseil de concertation locative, et diffusée à tous les locataires. En interne, les activités de gestion locative et de gestion de proximité font l'objet d'un processus qualité certifié.

3.6.1 Gestion de proximité

La gestion de proximité est décentralisée. Elle s'appuie sur un réseau dense :

- 3 directions territoriales, implantées à Versailles (Yvelines), Cergy-Pontoise (Val d'Oise), Evry (Essonne) pilotent et coordonnent les projets territoriaux et représentent l'Opievoy auprès des institutions locales et des élus. Elles assurent le traitement des demandes et le suivi des attributions de logement. Elles sont, par ailleurs, chargées des travaux de gros entretien, de la livraison des bâtiments neufs, de la gestion des sinistres et du suivi des dispositifs de sécurité. Les directions territoriales constituent les référents hiérarchiques des agences situées sur leur territoire.
- 9 agences de proximité gèrent chacune de 5 000 à 6 500 logements. Une agence est dirigée par un directeur d'agence et structurée autour des activités de gardiennage, entretien courant, gestion locative (baux, charges, quittances), accompagnement social (pré-contentieux et conseil social). En outre, 8 antennes délocalisées sont rattachées aux agences.
- 409 gardiens, encadrés par des responsables de site. L'office respecte les dispositions de l'article R.271-1 du code de la sécurité intérieure relatives aux normes de gardiennage.

La gestion quotidienne des groupes immobiliers est du ressort des gardiens et des responsables de site. Sur un parc d'environ 1 200 logements ces derniers ont pour tâches l'encadrement du travail des gardiens et le suivi des prestations des entreprises (nettoyage, remise en état des logements...).

Le gardien est chargé de l'accueil des locataires, du ménage et de la gestion des ordures ménagères, des états des lieux entrants, de la saisie des réclamations. Les gardiens sont logés au sein des groupes immobiliers qu'ils gèrent, un logement de fonction pour nécessité absolue de service leur est attribué. Le remplacement d'un gardien en congé est assuré par un autre gardien.

Sur les groupes immobiliers de taille importante, les loges de gardiens ont été regroupées : le local permet aussi aux conseillers sociaux des agences de tenir des permanences. Une plate forme téléphonique « *Opievoy assistance* », reçoit et oriente les appels de nuit et de fin de semaine. L'astreinte est assurée par un cadre de l'OPH.

Les loges sont informatisées. L'office dispose d'un outil d'enregistrement et de traitement des réclamations. Au niveau de l'agence, le gardien et le responsable de site enregistrent et dirigent les demandes locatives vers l'interlocuteur concerné (gestionnaire locatif, entreprise, ouvriers de la régie²⁵). L'office s'est engagé à respecter un délai de réponse (constaté à 9,7 jours en 2013 pour un objectif fixé à 10 jours) et un délai de traitement (constaté à 24,23 jours en 2013 pour un objectif fixé à 30 jours)²⁶. Le projet de l'office est de disposer d'un système unique qui prend en compte l'ensemble des réclamations qui parviennent aux services en dehors du circuit interne aux agences.

²⁵ Dans quelques agences subsiste une régie technique en général de petite taille.

²⁶ Source : tableaux de bord Opievoy, les objectifs sont ceux de la CUS 2011-2016.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Le nettoyage des parties communes relève soit du gardien, soit d'une entreprise. Le contrôle de la propreté est organisé d'une part en interne et, d'autre part tous les trimestres avec l'entreprise de nettoyage. De plus, le conseil de concertation locative programme des « actions propreté » : trois visites de site par direction territoriale et par an sont réalisées.

Avant son départ, l'OPH propose au locataire une « visite conseil » qui s'appuie sur l'accord collectif de location, en date du 24 novembre 2011, signé entre l'office et les représentants des locataires. La remise en état des logements vacants est confiée à des entreprises.

Sur certains sites ayant fait l'objet d'un programme de rénovation urbaine, l'OPH met en place un projet de gestion de site (PGS) ; l'objectif étant d'améliorer la gestion de proximité du programme qui sort de l'ANRU par une gestion locative et patrimoniale « sur mesure ».

3.6.2 Actions de proximité en contrepartie de l'abattement TFPB

L'office bénéficie d'un abattement de 30 % de taxe foncière sur les propriétés bâties dans les ZUS où il détient du patrimoine. En 2012 et en 2013, l'abattement obtenu représente les montants suivants :

| TFPB | 2012 | 2013 |
|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Montant d'abattement obtenu | 3 478 755 € ²⁷ | 3 419 490 € ²⁸ |

Les actions engagées pour l'amélioration du service rendu aux locataires prennent des formes diverses : renforcement du gardiennage, actions de sur-entretien, activités de développement social urbain (DSU) (cf. § 3.5.6)...

3.6.3 Concertation locative

D'une manière générale, on constate une grande implication des locataires dans la vie de l'Opievoy, soit par l'intermédiaire des représentants élus au sein des instances dirigeantes, soit dans le cadre des amicales existant dans les groupes immobiliers.

Un nouveau plan de concertation locative, en date du 12 juillet 2012, s'est substitué au plan initial adopté dès 2001. L'Opievoy a mis en place deux niveaux de conseils de concertation locative :

- le conseil de concertation locative « patrimonial » à l'échelle du patrimoine, qui se réunit deux fois par an ; ce conseil tient aussi des réunions de groupes de travail thématiques ;
- le conseil de concertation locative « résidentiel » institué sur les groupes immobiliers, qui se tient deux fois par an, en plus de la réunion annuelle de contrôle des charges. Ce conseil réunit les représentants des agences et les représentants des amicales de locataires. L'ordre du jour est consacré aux travaux et à l'entretien.

3.6.4 Enquêtes de satisfaction des locataires

L'Opievoy dispose de plusieurs types d'enquête de satisfaction des locataires : des enquêtes générales annuelles et des enquêtes ciblées.

De l'enquête générale 2013 (échantillon de 4 500 personnes) il ressort, pour l'essentiel, les éléments suivants :

- un taux de satisfaction globale stable à 77,7 %, qui se situe dans la moyenne haute des organismes de logement social d'Ile de France (ZUS et hors ZUS)²⁹ ;

²⁷ Dont 21,43 % au titre de la convention d'abattement Grigny La Grande Borne Viry-Châtillon.

²⁸ Dont 19,93 % au titre de la convention d'abattement Grigny La Grande Borne Viry-Châtillon.

²⁹ Selon le référentiel Avis de la satisfaction des locataires 2010 à 2012 sur un parc de 144 organismes de logement social.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

- des points forts : les locataires apprécient la qualité des travaux dans le logement, l'accueil et l'information des locataires. L'indice de satisfaction sur la propreté des parties communes reste stable.
- un point faible : le traitement des réclamations (qualité et délai des interventions).

Par ailleurs, diverses enquêtes ciblées sont réalisées auprès des nouveaux entrants, lors de l'installation dans des logements neufs, après réhabilitation.

3.6.5 Communication

La communication avec les locataires passe par divers outils et médias dont notamment : un livret du locataire, un magazine quadrimestriel « *Chez soi* » qui réserve une tribune libre aux représentants des locataires, le site internet de l'OPH dont un espace est dédié aux locataires pour les demandes en ligne, etc.

3.6.6 Accompagnement social et accompagnement social lié au logement (ASLL)

Du fait de sa présence dans nombre de territoires en ZUS et/ou en rénovation urbaine, l'Opievoy s'est forgé, au fil des années, une culture et un savoir-faire de l'accompagnement, soit généraliste, soit lié au logement

3.6.7 Dispositifs spécifiques

Il existe aussi des dispositifs spécifiques rattachés au siège de l'OPH :

- pour la résolution des litiges, une fonction de « *médiateur du locataire* » a été créée en 2010 : elle prend en charge les locataires dont les réclamations n'ont pas été satisfaites ;
- une mission « *sûreté publique* », soit trois salariés au total, accompagne le réseau de proximité dans sa relation avec la police nationale, la prévention et la résolution des incidents.

3.7 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE

L'Opievoy loge une population aux caractéristiques sociales et met en œuvre des mesures d'accompagnement social au profit des locataires et de nouveaux ménages tributaires d'un logement. L'office remplit les objectifs des accords collectifs mais il n'atteint pas les engagements de la CUS pour l'accueil DALO. La gestion des charges présente des insuffisances avec des délais de régularisation, surprovisions et charges élevés sur certains programmes.

4. PATRIMOINE

4.1 PATRIMOINE DE LOGEMENTS SOCIAUX FAMILIAUX

Fin 2013, l'office gère 47 994 logements locatifs sociaux familiaux dont 2 043 individuels. Le parc est conventionné à l'APL à 95,97 % (46 064 logements). Les logements situés en ZUS représentent 41 % (19 468 logements) du parc et les grands logements (4 pièces ou plus) 37,02 % (17 771 logements). L'âge moyen de ce patrimoine est de 43 ans. Les immeubles construits avant 1960 représentent 26,77 % du parc.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Le patrimoine est situé sur le territoire de sept départements franciliens, dont plus des trois-quarts (77,3 %) dans les trois départements de rattachement de l'Opievoy (Yvelines, Essonne, Val d'Oise).

| | Seine et Marne | Yvelines | Essonne | Hauts de Seine | Seine Saint Denis | Val de Marne | Val d'Oise | Total |
|----------------|----------------|----------|---------|----------------|-------------------|--------------|------------|--------|
| Nbre logements | 2 061 | 16 380 | 11 823 | 2 278 | 5 932 | 623 | 8 897 | 47 994 |
| Pourcentage | 4,3 % | 34,1 % | 24,6 % | 4,8 % | 12,4 % | 1,3 % | 18,5 % | 100 % |

L'office est par ailleurs propriétaire de 31 établissements de logements-foyers, soit 1 375 places (1 206 équivalents-logements) et de trois résidences étudiantes.

4.1.1 Stratégie patrimoniale

Obs 8 : Le diagnostic patrimonial et énergétique confirme l'importance des besoins de réhabilitation et de maintenance du parc. Les logements « énergivores » représentent près de 30 % du parc.

Le plan stratégique de patrimoine (PSP) initial de 2005 a subi des évolutions, notamment en 2009 par la prise en compte de nouveaux paramètres : environnement, performance énergétique... Ce plan porte sur le patrimoine de logements familiaux. L'analyse du patrimoine est réalisée selon trois axes³⁰. Il est actualisé chaque année. Le plan adopté par le conseil d'administration du 26 juin 2014 concerne un parc de 47 994 logements. Le diagnostic patrimonial (au 31 décembre 2013), est le suivant :

- 55,76 % (26 763 logements) au 31 décembre 2013, (contre 13 %, 6 256 logements au 31 décembre 2011) présentent une attractivité produit et une performance économique positives : groupe des « valeurs sûres » ;
- 23,3 % (11 183 logements) au 31 décembre 2013, (contre 4 %, 1 997 logements au 31 décembre 2011) possèdent une bonne attractivité mais une performance économique négative : groupe des « valeurs d'avenir » ;
- 13,86 % (6 655 logements) au 31 décembre 2013, (contre 72 %, 34 981 logements au 31 décembre 2011) sont caractérisés par une attractivité produit négative mais une performance économique positive : groupe des « valeurs à redorer » ;
- 7,06 % (3 393 logements) au 31 décembre 2013, (contre 11 %, 5 226 logements au 31 décembre 2011), présentent une attractivité produit et une performance économique négatives : groupe des « dilemmes ».

Le classement énergétique du patrimoine³¹, en date du 15 novembre 2013, est représenté sur le tableau ci-dessous : les logements classés en E, F et G représentent 29,3 % du parc, à un niveau supérieur à celui qui est constaté, en moyenne, sur le parc HLM (21 % selon l'étude CDC n° 5 de juillet 2014 sur la performance énergétique du secteur). Une majorité de logements individuels se situe dans les classes énergivores.

| Classement énergétique (nov 2013) | A | B | C | D | E | F | G | Total |
|-----------------------------------|-------|-------|--------|--------|--------|-------|-------|--------|
| Nombre de logements | 242 | 1 198 | 9 235 | 18 298 | 9 151 | 2 394 | 467 | 40 985 |
| Pourcentage | 0,6 % | 2,9 % | 22,5 % | 44,7 % | 22,3 % | 5,9 % | 1,1 % | 100 % |

³⁰ Un axe « marché » qui renvoie à la qualité de l'environnement ; la totalité du patrimoine de l'OPH est situé dans des marchés locaux porteurs. Un axe « produit » : l'évaluation patrimoniale résulte de l'application de 4 critères : dimension technique après diagnostic technique complet sur toutes les composantes du parc, dimension fonctionnement social qui renvoie à la qualité de service, dimension environnement quartier et dimension performance énergétique. Un axe « économique » qui mesure la contribution locative de chaque groupe immobilier.

³¹ Source : projet de Bilan 2011-2012 de la convention d'utilité sociale.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Observation 8

Ainsi que l'a signalé la Miilos, l'Office a réalisé ces dernières années un vaste programme pour la réhabilitation et l'entretien de son parc immobilier (§ 4.1.4 et 4.4).

Comme en témoignent les données que la Miilos a eu à disposition, ce sont près de 220 M€ qui ont été investis de 2011 à 2013 au titre de la réhabilitation et de la résidentialisation.

Cet effort soutenu s'est traduit par une amélioration sensible de l'état du parc que l'on retrouve naturellement dans le Plan Stratégique du Patrimoine avec près de 56% du patrimoine classé en « valeurs sûres ».

Le Plan à Moyen Terme validé par le Conseil d'Administration du 26 juin 2014 confirme la poursuite d'une politique de rénovation volontariste avec un investissement prévisionnel de 985 M€ sur les dix prochaines années.

De même, la performance énergétique du patrimoine de l'Office est en amélioration constante. Le bilan intermédiaire de la Convention d'Utilité Sociale pour les deux premières années de la convention, fait apparaître les évolutions suivantes :

| | | CUS INITIALE 2011 | Bilan CUS 2011 - 2012 |
|----------------------------------|----------------|-------------------|-----------------------|
| pourcentage de logements du parc | Classe A | 0,0% | 0,6% |
| | Classe B | 0,0% | 2,9% |
| | Classe C | 8,6% | 22,5% |
| | Classe D | 55,7% | 44,7% |
| | Classe E | 28,3% | 22,3% |
| | 35,5% Classe F | 6,2% | 5,9% |
| | | 29,3% | |
| Classe G | 1,0% | 1,1% | |

Observation confirmée. Il est pris note du plan d'action de l'OPH pour améliorer la performance énergétique du parc le plus énergivore.

Réponses de l'organisme

La performance énergétique actuelle doit être rapprochée de l'ancienneté du parc de l'Office (43 ans d'âge moyen) avec une majorité de bâtiments construits dans les années 1960/1970 pour lesquels les performances initiales étaient particulièrement médiocres.

Les efforts engagés ces dernières années ainsi que le plan d'investissement prévisionnel rappelé ci-dessus permettront à l'Office de

Ainsi l'Office prend acte de l'observation mais tient à souligner qu'il a bien appréhendé cet état de fait et qu'il se donne les moyens d'y remédier.

Nouvelles observations de la Miilos

En outre, les besoins de travaux de réhabilitation des RPA sont conséquents (cf. § 5.3.1.1).

La convention d'utilité sociale CUS (2011-2016) de l'Opievoy (signée le 30 juin 2011 et confirmée le 26 juillet 2011 s'agissant des objectifs de production) fixe un objectif de production de 3 900 logements sur la période, dont une production de 850 logements en 2016.

L'Opievoy s'est doté, à partir de 2009, d'un plan à moyen terme (PMT) (cf. § 7-4-2) qui définit la stratégie patrimoniale de l'office, à 10 ans. Le PMT est révisé annuellement. A partir de 2013, le plan est soumis au conseil d'administration et présente une comparaison des résultats obtenus par rapport à ceux prévus.

4.1.2 Développement du patrimoine

4.1.2.1 Développement de l'offre

Sur la période 2008-2013, outre l'intégration des 5 710 logements de la SA d'HLM Orly Parc, l'OPH a acquis 2 323 logements à la société immobilière Icade, et 714 logements appartenant à d'autres bailleurs : SA d'HLM Aximo (364 logements), SA d'HLM Efidis (212 logements), société anonyme de gestion immobilière SAGI (109 logements), société nationale immobilière SNI (29 logements).

Entre 2008 et 2013, l'offre nouvelle représente 2 182 logements. Cette période se caractérise par un faible niveau de production de logements entre les années 2008 et 2012 mais une offre élevée en 2013. La production en VEFA (vente en l'état de futur achèvement), atteint 49 % de la construction neuve en 2012 et 72 % en 2013.

| Développement de l'offre nouvelle | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 |
|---|-----------|-----------|------------|------------|------------|--------------|
| Construction neuve en MOD ³² | 14 | 12 | 60 | 296 | 179 | 287 |
| Acquisition-amélioration | 23 | 44 | 0 | 9 | 12 | 27 |
| VEFA | 0 | 36 | 93 | 73 | 184 | 833 |
| Total | 37 | 92 | 153 | 378 | 375 | 1 147 |

4.1.2.2 Prix de revient des opérations

Les prix moyens des opérations livrées sont les suivants :

| Prix de revient prévisionnel final par m2 de SH ³³ | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 |
|---|---------|---------|---------|-----------------------|-----------------------|
| Construction neuve | --- | 2 247 € | 2 391 € | 2 770 € ³⁴ | 2 578 € |
| Acquisition-amélioration | 2 216 € | 2 391 € | 3 076 € | 4 001 € ³⁵ | 2 188 € |
| VEFA | 1 879 € | 2 510 € | 2 787 € | 2 656 € | 3 144 € ³⁶ |

Obs 9 : Les délais de réalisation de certaines opérations ont été longs.

Sur la période 2008-2013, on constate qu'une dizaine d'opérations réalisées en maîtrise d'ouvrage directe ont été affectées par des dysfonctionnements ayant entraîné un allongement des délais de réalisation.

³² Maîtrise d'ouvrage directe.

³³ Sources : tableau des caractéristiques techniques des opérations neuves renseigné par l'OPH pour la Miilos.

³⁴ Plusieurs opérations portent sur moins de 10 logements.

³⁵ Il s'agit d'une seule opération, à Vauhallan (Essonne) de 12 logements au total, 10 collectifs et 2 individuels.

³⁶ 3 144 € avec les résidences étudiantes et 2 634 € sans les résidences étudiantes.

Réponses de l'organisme**Nouvelles observations de la Miilos****Observation 9**

L'Office partage le constat de la Miilos sur les durées de réalisation importantes de certaines opérations de construction neuve ou d'acquisition-amélioration.

Au-delà des explications détaillées qui ont été fournies à la Miilos pour chacun des programmes mentionnés, l'Office signale qu'il s'agit d'opérations initiées entre 2006 et 2008 à une époque où l'Office construisait encore très peu (37 logements livrés en 2008), sans réelle structure de maîtrise d'ouvrage.

Pour répondre à la demande appuyée des élus, l'Office a dû consentir à la réalisation d'opérations particulièrement difficiles, tant techniquement que financièrement, qui n'avaient pas trouvé d'opérateurs volontaires jusqu'alors. Ces opérations complexes et de petite taille (souvent moins de 15 logements) sont situées dans les Yvelines dans 9 cas sur 12.

Elles ont néanmoins permis à l'Office de se voir confier de nouvelles opérations pour atteindre des résultats de production significatifs avec la livraison de 1 147 logements neufs en 2013, soit une production multipliée par un facteur 31 en l'espace de six ans.

Il est pris note du fait que le constat est partagé par l'OPH et des explications fournies.

4.1.2.3 Acquisition du patrimoine Icade

La société immobilière Icade a entrepris, fin 2008, de procéder à la vente de la totalité de son patrimoine social (32 000 logements en Ile-de-France), composé essentiellement de logements déconventionnés. L'Opievoy a acquis un total de 2 323 logements, construits dans les années soixante, situés en ZUS :

- en décembre 2008, 1 166 logements à Sarcelles (Val d'Oise), construits entre 1958 et 1963 et déjà conventionnés APL³⁷. La reprise en gestion a pris effet le 1^{er} janvier 2009.
- en 2010, 1 156 logements situés à : Boussy-Saint-Antoine (Essonne) 67 logements intégrés au 1^{er} juillet 2010, Poissy (Yvelines) 328 logements intégrés au 1^{er} octobre 2010 et Sarcelles (Val d'Oise) 760 logements déjà conventionnés APL intégrés au 1^{er} octobre 2010.

Obs 10 : Moins de 20 % des travaux programmés sur le patrimoine acquis à la société immobilière Icade ont été engagés.

Le montant total de ces acquisitions s'élève à 117 M€ Le montant des travaux nécessaires à la remise en état du patrimoine s'élève à 43 836 109 € (contre 42 668 500 € lors de l'acquisition). En août 2014, seulement 18,27 % des travaux ont été engagés.

Cette opération illustre la stratégie de développement de l'OPH, déjà contestée dans le précédent rapport de contrôle de la Miilos consistant à acquérir du patrimoine existant en mauvais état à des acteurs souhaitant s'en défaire. Elle n'est acceptable que si elle s'accompagne de la réhabilitation des patrimoines concernés, et pèse sur les capacités financières et techniques de l'Opievoy, qui possède déjà un patrimoine en partie vétuste et présentant un déficit d'entretien et de réhabilitation.

4.1.2.4 Projets en cours 2014-2016

Les projets en cours, c'est-à-dire ceux qui donneront lieu à une mise en service en 2014, 2015 et 2016, constituent un total de 2 032 logements (logements familiaux, logements-foyers et résidences étudiantes), soit une production de 677 logements en moyenne annuelle. La réalisation en VEFA représente 52 % de l'ensemble.

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

La maîtrise d'ouvrage fait l'objet d'un processus qualité certifié. L'office a entrepris d'harmoniser les divers cahiers de prescription techniques utilisés par les services. Sur la période 2008-2013, l'organisation du pôle patrimoine a connu des adaptations. La réorganisation mise en place début 2013 a recentré sur la même équipe le montage des opérations et le suivi de chantier.

La réorganisation a, par ailleurs, pris en compte la perspective de l'achèvement des programmes ANRU. La direction générale du patrimoine regroupe actuellement 80 personnes, autour des directions suivantes :

- une direction du développement et de la construction : prospection, montage et suivi de chantier des opérations de construction neuve, de VEFA, d'acquisition-amélioration, y compris les opérations de foyers et résidences étudiantes ;
- une direction du renouvellement urbain et patrimonial : montage et suivi des opérations, en ANRU et hors ANRU, de démolition, résidentialisation, réhabilitation ;
- une direction de la maintenance du patrimoine : programmes de « remplacement des composants », suivi des contrats d'exploitation ; compte tenu de la dispersion géographique du patrimoine de l'office, une partie des salariés de cette direction est délocalisée sur les sites des directions territoriales ;

³⁷ Sauf 173 ANAH.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos
Observation 10

Le patrimoine Icade racheté par l'Office sur forte demande de l'État entre 2009 et 2010, comprend 2 321 logements, répartis dans 4 quartiers distincts sur 3 collectivités (2 quartiers sont sur Sarcelles). Aujourd'hui sur l'ensemble des quartiers, des travaux de réhabilitation ont été lancés et il n'existe aucun groupe où une programmation ne serait pas définie.

Il est important de signaler que concernant le patrimoine de Sarcelles (1 928 logements) et de Poissy (328 logements), les travaux de réhabilitation ressemblent plus à du renouvellement urbain qu'à de la simple réhabilitation.

L'Office n'a bénéficié d'aucun financement de l'Anru tout en en subissant les contraintes.

L'office tient à souligner que les projets initiaux ont dû être revus dans le cadre d'une nouvelle réglementation Amiante, qui a affecté profondément les modes opératoires.

Ainsi la réhabilitation du patrimoine Icade est bien l'une des priorités de l'Office, sans d'ailleurs qu'il en ait fondamentalement exprimé le souhait de l'acquérir. Ces travaux sont aujourd'hui tous programmés à 100% et réalisés à plus de 20%.

Il est pris note de l'engagement de l'OPH à mettre en œuvre les travaux prévus sur l'ensemble des sites.

Le Conseil d'administration de l'OPH a décidé de l'acquisition de ce patrimoine, en connaissance des travaux à effectuer et des financements possibles, le prix de vente constituant la variable d'ajustement permettant la faisabilité financière de l'opération. L'état du patrimoine en vente était connu au moment de la vente. L'OPH n'a donc aucun argument valable lui permettant de se soustraire à son obligation d'effectuer les travaux nécessaires.

- une direction support développement et patrimoine ; service ressources dans le domaine patrimonial et environnemental.

Avant d'être soumis au conseil d'administration, les projets d'opérations sont examinés par un comité d'investissement. Les difficultés actuelles de gouvernance de l'office limitent fortement la mise à disposition de foncier disponible dans les départements des Yvelines et du Val d'Oise. En outre, les garanties d'emprunt par les collectivités territoriales font défaut.

4.1.4 Réhabilitations et maintenance

Les directions du patrimoine du siège ainsi que les directions territoriales concourent à la réalisation des travaux de maintenance du parc : remplacement de composants, travaux de gros entretien et entretien courant (sur certains sites l'office dispose d'une régie de travaux, soit au total 14 personnes). Pour les remplacements de composants et le gros entretien l'office conclut des accords-cadres avec des prestataires, ce qui présente l'intérêt d'une plus grande réactivité et des économies. Les projets de travaux sont présentés aux amicales des locataires.

Pour répondre aux besoins importants d'entretien et de maintenance du parc, l'Opievoy s'est engagé, dans le cadre de la CUS, à réaliser :

- un programme de réhabilitation de ses immeubles portant sur 6 600 logements dans le cadre de l'ANRU d'ici 2015 et 10 700 logements hors ANRU sur 10 ans, pour un montant de 650 M€ ;
- un effort d'entretien d'environ 52 M€ par an comprenant les travaux d'entretien courant, de gros entretien et de remplacement de composants.

A mi-parcours de la mise en œuvre de la CUS, les engagements de l'Opievoy ont été tenus, voire dépassés, tant sur le plan des travaux de réhabilitation qu'au niveau de l'effort d'entretien du parc locatif.

L'office a réhabilité 6 986 logements sur la période 2011 à 2013 pour un montant total de 223 M€ se répartissant de la manière suivante :

| Opievoy | 2011 | 2012 | 2013 | 2009 à 2013 |
|-------------------------------|--------------|--------------|------------|--------------|
| Nbre de logements réhabilités | 2 511 | 2 760 | 1 715 | 6 986 |
| Montant des travaux en k€ | 108 300 | 73 600 | 41 389 | 223 289 |
| <i>Dont logements-foyers</i> | <i>1 355</i> | <i>1 355</i> | <i>550</i> | <i>3 260</i> |

Parallèlement, l'Opievoy a réalisé un effort soutenu d'entretien dès 2009. Sur la période contrôlée, il est constaté que le montant des travaux d'entretien effectués dépasse les engagements de la CUS (52 M€/an), comme le tableau ci-après en atteste :

| En k€ | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 |
|------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Entretien courant | 8 701 | 9 185 | 11 663 | 11 687 | 11 349 |
| <i>Dont logements-foyers</i> | <i>nc</i> | <i>nc</i> | <i>18</i> | <i>64</i> | <i>47</i> |
| Gros entretien | 13 602 | 19 469 | 17 582 | 17 393 | 18 291 |
| <i>Dont logements-foyers</i> | <i>nc</i> | <i>nc</i> | <i>230</i> | <i>552</i> | <i>37</i> |
| Composants | 25 780 | 30 000 | 41 900 | 41 400 | 30 396 |
| <i>Dont logements-foyers</i> | <i>nc</i> | <i>nc</i> | <i>736</i> | <i>2 600</i> | <i>93</i> |
| Total | 48 083 | 58 654 | 71 145 | 70 480 | 60 036 |
| Nb logements | 40 902 | 47 645 | 48 457 | 48 367 | 47 991 |
| Maintenance/logt en € | 1 176 | 1 231 | 1 468 | 1 457 | 1 251 |

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 11 : Des insuffisances d'entretien ont été relevées lors de la visite de patrimoine.

Des problèmes divers ont été relevés lors des visites de patrimoine effectuées par la Miilos : eau stagnante sur plusieurs centimètres dans l'accès des caves d'un immeuble à Sarcelles (Val d'Oise), caves non sécurisées et squattées dans le patrimoine du Blanc-Mesnil (Seine Saint-Denis), raccordements clandestins d'antenne collective de télévision en façade à La Grande Borne (Yvelines), immeuble « Chemetov » à Draveil ne bénéficiant pas de l'entretien minimal (peinture de hall en particulier).

Obs 12 : Il est constaté que l'organisme n'a pas effectué la réhabilitation de la résidence Desaix à Houilles pourtant très dégradée et non conforme aux normes de décence, et qu'une vingtaine de logements individuels sont, par ailleurs, encore dépourvus de confort.

Dans sa réponse au précédent rapport Miilos, l'organisme s'était engagé à démarrer les travaux de réhabilitation au premier trimestre 2011. Lors de la visite de patrimoine, l'équipe d'inspection a pu constater l'état dégradé de cette résidence qui, par ailleurs, comporte des logements ne respectant pas les normes de décence. Une vingtaine de logements individuels (pavillons) appartenant à divers groupes immobiliers sont encore dépourvus de confort

Il est impératif que l'office fasse une priorité absolue de la remise à niveau du groupe Desaix et des logements encore dépourvus de confort.

4.4.2 Ascenseurs, amiante, sécurité incendie

L'office dispose d'un parc de 500 ascenseurs. Un prestataire unique est chargé de la maintenance et des travaux. L'OPH a constitué, en interne, une équipe spécialisée chargée du suivi de l'exploitation des appareils (dont notamment les pannes) et qui établit, en liaison avec un prestataire assistant à la maîtrise d'ouvrage, la programmation des travaux à réaliser sur le parc. Les travaux de mise en conformité, y compris ceux prévus à l'échéance de 2018 sont achevés à mi-2014. Le contrôle technique quinquennal est programmé pour le second semestre de l'année.

Après une présentation générale relative à la nouvelle réglementation au conseil d'administration du 6 mars 2014, le bureau du 30 avril 2014 a décidé la réalisation des diagnostics amiante sur l'ensemble du parc de l'Opievoy :

- diagnostics amiante parties privatives (DAPP) ;
- diagnostics techniques amiante (DTA) complémentaires aux DTA initiaux (liste B étendue), sur les parties communes.

Le bureau a approuvé à cet effet la mise à disposition d'un budget prévisionnel d'investissement de 3 M€ HT sur les années 2014, 2015, 2016³⁸. Un ensemble d'actions accompagne ces mesures : formation des salariés, mise en place de comités techniques internes, communication à destination des locataires, etc.

³⁸ Les diagnostics avant travaux (DAT) sont réalisés spécifiquement et intégrés budgétairement à chaque opération.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Observation 11

La visite diligentée par la Miilos sur le patrimoine de l'Office a porté sur une vingtaine de sites, représentant près de 32 groupes immobiliers (soit plus de 5 500 logements). Ainsi parmi ceux-ci, la Miilos a identifié quatre cas sur lesquels elle a émis des remarques.

- Sur le site de Sarcelles, il y avait effectivement une fuite d'eau dans la tour du 29 Ravel, qui avait pour origine une fuite dans la gaine technique d'un appartement au 5^{ème} étage. Les travaux ont été diligentés immédiatement. ⇒ Il est pris note du fait que « les travaux ont été diligentés immédiatement » mais au moment où la fuite a été constatée lors de la visite de patrimoine, elle paraissait exister depuis un certain temps.
- A Blanc-Mesnil, sur le site des 4 Tours, nous avons effectivement été alertés par le comportement d'une personne qui n'avait pas toute sa raison, et qui s'était réfugiée dans les caves. ⇒ L'existence d'une personne âgée et fragile squattant une cave semble un argument bien faible pour justifier la défaillance de sécurisation des caves de l'immeuble.
- Sur le site de la Grande Borne à Grigny, nous n'avons pu que malheureusement constater qu'un raccordement sauvage d'antenne individuelle de télévision avait eu lieu récemment. ⇒ Il est précisé qu'il ne s'agissait pas « d'un » raccordement d'antenne individuelle mais d'un dispositif d'ensemble, comprenant de nombreux raccordements s'étalant sur l'ensemble de la façade, à partir d'une antenne collective. L'OPH ne précise pas dans sa réponse s'il a été mis fin à cette situation.
- Enfin, en dernier lieu, sur l'immeuble Chemetov situé à Vigneux, nous partageons l'analyse de la Miilos, et portons à sa connaissance que les travaux de peinture des halls sont programmés. ⇒ Il est pris note de la décision de l'OPH de repeindre les halls.

Observation 12

Compte tenu des particularités de ces bâtiments des années 1930, deux projets ont été étudiés consécutivement : le premier pour la mise aux normes de l'existant, le second complétant le premier et intégrant la remise aux normes de décence, la création de logements pour personnes à mobilité réduite (PMR) et de neuf nouveaux logements.

En mai 2013, les locataires ont été consultés sur ce programme complet de réhabilitation lourde, qui nécessitait plusieurs opérations tiroirs.

A l'issue du vote en juin 2013, une majorité de locataires s'est exprimée en défaveur du projet, d'une part en raison de l'évolution des loyers, et d'autre part en raison des déménagements/réaménagements rendus nécessaires par les opérations tiroirs.

Observation confirmée.

La réhabilitation de la résidence Desaix à Houilles doit être effectuée dans les meilleurs délais. Il est pris note du point fait sur le projet.

Il est pris note également du point fait sur le traitement des logements dépourvus de confort.

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

Depuis, l'Office a relancé le projet en supprimant la création de logements PMR pour limiter les déménagements des locataires. Une nouvelle consultation des locataires se déroulera en décembre 2014. L'ordre de service de démarrage des travaux est prévu pour mai 2015.

Par ailleurs, pour répondre à la nécessité d'intervenir dans ces logements, l'Office a procédé aux mises aux normes à chaque relocation. L'Office tient à signaler que sur les 346 logements dépourvus de confort identifiés lors du précédent rapport Miilos, seuls 19 logements individuels restent encore à traiter. 2 pavillons sont en cours de travaux, les 17 autres seront mis aux normes dans la continuité.

Obs 13 : Des registres de sécurité sont mal tenus.

Concernant la sécurité incendie, il a été constaté, lors de la visite de patrimoine, que des registres de sécurité n'étaient pas renseignés, bien que la vérification annuelle des dispositifs de sécurité ait eu lieu. Une sensibilisation des personnels à ce sujet paraît s'imposer.

5. PATRIMOINE DE LOGEMENTS-FOYERS ET DE RESIDENCES ETUDIANTES

5.1 CARACTERISTIQUES

5.1.1 Logements-foyers

Fin 2013, l'Opievoy est propriétaire de 31 établissements logements-foyers représentant un total de 1 375 places, soit 1 206 équivalents logements, dont la gestion est confiée à des CCAS ou des associations :

- près de la moitié de ce parc de logements-foyers (46 %) est constitué de résidences pour personnes âgées (RPA) gérées par le CCAS de la ville où elles sont situées ; une seule RPA³⁹ est conventionnée à l'APL, à la suite de récents travaux ;
- les établissements destinés à l'« *accueil de personnes en difficulté* », hors hôtel social, représentent 12,6 % de ce parc, mais six d'entre eux sont des structures de petite taille⁴⁰ et n'ont pas le statut de résidence sociale ;
- l'un⁴¹ des quatre foyers de jeunes travailleurs (FJT) n'a pas le statut de résidence sociale ;
- cinq établissements sont vacants, soit 12,7 % de ce patrimoine, en attente de démolition (établissements du Blanc-Mesnil et de Sartrouville), de restructuration⁴² (établissement de Mantes-la-Jolie), de réhabilitation et de reprise par un nouveau gestionnaire (établissements d'Evry).

| | Résidences pour personnes âgées RPA | | Accueil de personnes en difficulté | | Foyer pour jeunes travailleurs FJT | | Hôtel social | Vacant | Total |
|---------------------------|-------------------------------------|---------|------------------------------------|-----------|------------------------------------|-----------|--------------|--------|-------|
| | Non conv | ConvAPL | Conv pas RS | Statut RS | Non conv | Statut RS | | | |
| Nbre | 8 | 1 | 6 | 6 | 1 | 3 | 1 | 5 | 31 |
| E-log⁴³ | 555 | 72 | 37 | 116 | 42 | 217 | 14 | 153 | 1 206 |
| % | 46 % | 6 % | 3 % | 9,6 % | 3,5 % | 18 % | 1,2 % | 12,7 % | 100 % |

Les établissements sont répartis sur le territoire de six départements franciliens, mais 75 % de ce patrimoine est situé dans les départements de l'Essonne (38 %), des Yvelines (19 %) et du Val d'Oise (18 %).

La situation particulière des logements-foyers gérés par l'association Logotel jusqu'en 2011 appelle les commentaires suivants :

- l'Opievoy a absorbé, à compter du 1^{er} janvier 2008, le patrimoine de la SA d'HLM Logement pour Tous qui comprenait des logements-foyers dont la gestion était confiée à l'association Logotel. C'est l'Opievoy qui a assuré la gestion locative et immobilière des établissements et fournissait à l'association des prestations de services (secrétariat général, budget et comptabilité, assistance juridique, gestion des ressources humaines,

³⁹ Les Pyramides Rameau à Evry (Essonne).

⁴⁰ 5 d'entre eux comptent entre 5 et 6 logements-chambres.

⁴¹ Foyer Parme à Mantes-la-Ville (Yvelines).

⁴² Transformation en logements familiaux.

⁴³ Equivalent-logement.

Réponses de l'organisme

Observation 13

L'Office prend acte de la remarque de la Miilos, et les instructions ont été données aux équipes de proximité pour que le contrôle des prestations de services prévues dans les marchés soit scrupuleusement respecté.

Nouvelles observations de la Miilos

Il est pris note de l'accord de l'OPH sur cette observation et de sa volonté de mettre en place les correctifs nécessaires.

communication et marchés)⁴⁴, l'association Logotel ne disposant que de 4 salariés chargés de l'accompagnement social.

- en 2011, la gestion de ces structures a été transférée aux associations Coalia, Arapej 91 et Habinser et donné lieu à la signature entre l'Opievoy, Logotel et les nouveaux gestionnaires de « *protocoles portant modalités de transfert*⁴⁵ ». Le transfert a été accompagné de la réalisation de travaux par l'Opievoy, représentant un montant total de 1 318 887 €. A cette occasion, le mobilier et les équipements des logements ont été renouvelés, à hauteur de 1 250 € par logement pris en charge par l'association Logotel.
- en 2013, il a été procédé à la dissolution et à la liquidation amiable de l'association Logotel.

5.1.2 Résidences étudiantes

L'Opievoy est propriétaire de trois résidences étudiantes (543 logements).

5.2 RYTHME DE CONSTRUCTION DEPUIS LES CINQ DERNIERES ANNEES ET OBJECTIFS DE PRODUCTION

L'Opievoy a mis en service trois résidences étudiantes (543 logements) situées dans les départements du Val de Marne (232 logements à Créteil), de l'Essonne (180 logements à Massy) et de la Seine Saint-Denis (131 logements à Noisy-le-Sec). L'OPH a produit une résidence (27 logements) dédiée aux gens du voyage à Brétigny-sur-Orge (Essonne).

Au titre des projets en cours, on compte trois établissements (390 logements) réalisés en VEFA : une résidence étudiante de 183 logements à Maurepas (Yvelines), une résidence pour chercheurs de 118 logements à Orsay (Essonne) et un EHPAD de 89 logements à Saint-Prix (Val d'Oise).

5.3 MAINTENANCE DU PARC ET RELATIONS AVEC LES GESTIONNAIRES

5.3.1.1 Logements-foyers

Jusqu'à une période récente, le patrimoine de logements-foyers de l'Opievoy n'avait pas fait l'objet d'un suivi patrimonial régulier⁴⁶. La défaillance, en 2012, de l'un des gestionnaires de ces établissements a conduit l'office à constituer en son sein un service dédié. Sur les cinq dernières années, l'OPH a réhabilité un total de 212 logements : en 2010 un FJT de 140 logements à Lagny-sur-Marne, pour un coût au logement de 32 185 € et en 2012 une RPA de 72 logements à Evry, pour un coût au logement de 33 198 €. Un projet de réhabilitation concerne une RPA de 82 logements à Grigny. Le montant des dépenses de réhabilitation et de travaux d'entretien engagés sur la période 2011-2013 (CUS « foyers ») sont précisés au § 4.4.1.

L'office dispose désormais d'un diagnostic patrimonial et d'un plan de travaux sur 5 ans (2015-2020) qui situe l'estimation du montant des travaux à engager à 15 300 k€ sur la période (hors problématique amiante).

⁴⁴ Dans le cadre de conventions de gestion et en 2007 dans le cadre d'un mandat de gérance.

⁴⁵ En date du 31 octobre 2011 avec Coallia, du 31 octobre 2011 avec Arapej, en date du 21 septembre 2011 avec Habinser.

⁴⁶ La visite de patrimoine a confirmé la nécessité de remise à niveau de la RPA de Stains (Seine Saint Denis), par exemple.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 14 : La mise en place d'un meilleur suivi patrimonial des foyers doit s'accompagner de la mise en œuvre du récent plan de travaux et de l'actualisation des contrats liant l'office à certains gestionnaires.

Un certain nombre de contrats de location liant l'OPH et les gestionnaires, notamment ceux qui ont été conclus avec les CCAS des villes pour la gestion de RPA dans les années 1970⁴⁷, sont imprécis quant à la répartition des responsabilités entre propriétaire et gestionnaires pour la réalisation et le financement de travaux⁴⁸ et ne prévoient pas de concertation mutuelle régulière et d'échanges d'informations périodiques entre le bailleur et les gestionnaires. En outre, certains contrats prévoient que « *toute somme non payée à son échéance portera de plein droit intérêt au profit de l'Opievoy, à compter de la date de son exigibilité au taux de 5 % pour l'an* ». Ce taux va au-delà de la recommandation de l'UNAFO/AORIF qui fait référence au taux légal qui, à titre d'exemple, s'est élevé en 2012 à 0,71 %.

En ce qui concerne les autres contrats de location, les plus récents s'inspirent de la convention-type mise au point par l'UNAFO et l'AORIF. Les contrats avec les gestionnaires repreneurs des logements-foyers gérés par l'association Logotel⁴⁹, qui d'ailleurs ne sont pas datées, prévoient que l'Opievoy est responsable des travaux de grosses réparations visées par l'article 606 du code civil et que le gestionnaire assure toutes les autres réparations, notamment les travaux d'entretien tels que définis par les articles 1719, 1720, 1721 du code civil et l'entretien courant et sont complétés par un tableau de répartition et de prise en charge desdits travaux. Les contractants s'obligent, en outre, à une concertation mutuelle.

5.3.1.2 Résidences étudiantes

Aux termes des conventions de location signées en 2011, qui lient l'Opievoy et le gestionnaire, il est prévu que ce dernier s'acquitte d'un loyer annuel et des charges. Il est, par ailleurs, convenu que l'OPH procède aux travaux de grosses réparations en application de l'article 606 du code civil et que le gestionnaire assure les travaux d'entretien et d'entretien courant. Les conventions signées comportent une grille de vétusté, un tableau de répartition et de prise en charge des travaux de grosse réparations, gros entretien et entretien courant.

5.4 VENTE DE PATRIMOINE

Le conseil d'administration de l'office délibère chaque année sur la politique de vente en application des dispositions de l'article L.443-7 du CCH. Un suivi régulier est communiqué aux administrateurs en ce qui concerne le stock des logements mis en vente et le bilan des ventes.

L'Opievoy poursuit une politique de vente à l'unité et en bloc afin de recentrer son intervention territoriale autour des agences et des départements de rattachement.

L'organisme s'est engagé, dans le cadre de la CUS, à assurer un dispositif sécurisé pour les locataires et les salariés de l'Opievoy qui se porteront acquéreur de leur logement : conseil préventif avec les ADIL sur le plan de financement, garantie de revente, relogement dans le parc, décote avantageuse par rapport aux estimations des Domaines, enveloppes budgétaires permettant des travaux de mise aux normes.

Sur la période 2009 à 2013, l'Opievoy a fonctionné via un accord-cadre passé, après appel d'offres, avec trois sociétés de commercialisation. Cet accord-cadre a été dénoncé le 31 août 2013. L'office assure actuellement la commercialisation.

⁴⁷ 7 contrats de ce type ont été examinés par la Miilos.

⁴⁸ Les contrats prévoient que l'OPH est responsable des travaux de grosse réparation visés par l'article 606 du code civil.

⁴⁹ 10 contrats de ce type ont été examinés par la Miilos.

Réponses de l'organisme

Observation 14

Une programmation des investissements des foyers a été établie sur la période 2015 à 2020. Les RPA étant les foyers nécessitant le plus lourd investissement, les travaux sont programmés de 2015 à 2017.

Au cours de l'année 2014, l'Office a d'ores et déjà pris contact avec les gestionnaires de 5 RPA (l'Opievoy est propriétaire de 9 RPA), afin d'échanger avec eux sur les travaux à réaliser ainsi que sur les modalités d'actualisation des conventions, selon le modèle UNAFO/AORIF.

En parallèle, l'Office a également attiré l'attention des gestionnaires sur l'intérêt de conventionner ces résidences à l'APL durant la phase travaux.

Nouvelles observations de la Miilos

Observation confirmée.

Il est pris note de la volonté de l'OPH de mettre en œuvre le plan de travaux programmé sur la période 2015 à 2020 avec une priorité réservée aux foyers nécessitant les plus lourds investissements. Il est également donné acte des échanges engagés avec les gestionnaires des cinq RPA pour la programmation des travaux et de l'engagement de discussions en vue d'actualiser les contrats en référence au modèle UNAFO/AORIF.

Le bilan des ventes annuelles de logements s'établit comme suit sur les cinq dernières années :

| Ventes | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | Total |
|--------------|----------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|
| à l'unité | 7 | 13 | 14 | 21 | 34 | 89 |
| en bloc | | | 64 | 20 | 777 | 861 |
| Total | 7 | 13 | 78 | 41 | 933 | 950 |

Par ailleurs, l'Opievoy a cédé 122 équivalents-logements de logements foyers en 2013.

5.4.1 Les ventes aux personnes physiques

Compte tenu de la mise en commercialisation en 2013 de sept nouveaux programmes de 152 logements, le stock des logements mis en vente à l'unité fin 2013 concerne 296 logements répartis sur 29 programmes et 22 communes.

Au cours de la période 2009-2013, l'office a procédé à la vente de 79 logements à des personnes physiques. Les principales caractéristiques de ces ventes sont les suivantes :

| Ventes à des personnes physiques | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nb de mises en vente au 1 ^{er} janvier | 14 | 137 | 209 | 178 | 340 |
| Nb de logements vendus | 7 | 8 | 14 | 21 | 29 |
| Prix de vente moyen par logement vendu | 127 k€ | 117 k€ | 126 k€ | 102 k€ | 132 k€ |
| Plus-value moyenne par logement vendu | 109 k€ | 109 k€ | 118 k€ | 96 k€ | 124 k€ |
| Nb de logements vendus aux occupants/descendants | 4 | 3 | 11 | 17 | 13 |
| Nb de logements vendus aux locataires de l'Opievoy | 2 | 2 | - | 4 | 7 |
| Nb de logements vendus aux clients extérieurs | 1 | 3 | 2 | - | 8 |
| Nb de logements vendus à des collaborateurs | | | | 1 | 1 |

Les produits de la vente de ces 79 logements se sont élevés à 9 524 k€ (prix de vente moyen de 121 k€) et la plus-value cumulée à 8 904 k€ (moyenne de 113 k€/logt et 93,5 % des produits).

Obs 15 : Sur les trois premières années d'exécution de la CUS, l'Opievoy n'a pas atteint les objectifs fixés en matière de vente en faveur des locataires.

L'OPH s'est engagé, dans le cadre de la CUS, à vendre près de 100 logements par an sur la période 2011-2016. Sur les trois premières années, ce sont 64 logements qui ont été cédés, soit une moyenne annuelle de 21 logements vendus et un taux de réalisation de 20 % des objectifs. Le stock de 296 logements à commercialiser fin 2013 ne permettra pas à l'OPH d'atteindre ses engagements.

Le conseil d'administration du 24 octobre 2013 a souhaité dynamiser sa politique de vente aux locataires. Pour ce faire, il a décidé des prix de vente plus attractifs et en adéquation avec le marché immobilier, des modalités de réservation plus favorables et la prise en charge par l'office des frais de commercialisation

Obs 16 : Trois dossiers de vente de logement réalisés au bénéfice de descendant des locataires occupants ne comportaient pas de pièces justificatives de revenus.

Il est rappelé que les dispositions de l'article L.443-11 du CCH prévoient que « *sur demande du locataire, le logement peut être vendu..., s'ils ne disposent pas de ressources supérieures à celles qui sont fixées par l'autorité administrative, à ses ascendants et descendants* ».

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

L'Office considère qu'il existe une confusion quant aux objectifs pris en compte. En effet, la Miilos comptabilise les ventes effectives de logements aux locataires alors que l'indicateur D-1 de la CUS concerne les « logements mis en commercialisation ».

Il est pris note de la confusion effectuée par la Miilos entre objectifs de vente et objectifs de mise en commercialisation et du point fait par l'OPH sur la mise en œuvre de ces objectifs.

Logements mis en commercialisation

La CUS fixe effectivement un objectif de 100 logements à mettre en commercialisation chaque année sur la période 2011-2016.

Entre 2011 et 2013, l'Office a procédé à la mise en commercialisation de 228 logements, soit un taux de réalisation par rapport à l'objectif de 76%.

| | 2011 | 2012 | 2013 | TOTAL |
|--|------|------|------|-------|
| Nb de logements mis en commercialisation | 0 | 76 | 152 | 228 |

L'Office souhaite signaler le nombre croissant de désistements de candidats à l'acquisition après signature de leurs promesses de vente. Ceci est très vraisemblablement lié à un contexte économique actuel particulièrement difficile.

Par ailleurs, l'Office attire l'attention de la Miilos sur le fait que lors de l'établissement du bilan à mi-parcours de la CUS établi le 06 mars 2014 par l'État, aucune remarque n'a été formulée sur les mises en commercialisation.

Observation 16

L'Office présente les justificatifs indiquant que les acquéreurs disposaient bien de revenus inférieurs aux plafonds de ressources.

Il est pris note des justificatifs fournis

5.4.2 Les ventes à personnes morales

Sur la période 2009-2013, les ventes significatives intervenues auprès des autres bailleurs sont les suivantes :

| Années | Organismes | Commune | Nb de Logt | Prix de vente | Plus-value | Observations |
|--------|---------------|--------------------|------------|---------------|------------|--------------------------|
| 2011 | ABH | Argenteuil | 64 | 5 204 k€ | 5 204 k€ | |
| 2012 | OPH Vincennes | Vincennes | 20 | 966 k€ | 153 k€ | |
| 2013 | ABH | Argenteuil | 5 | 395 k€ | 350 k€ | |
| 2013 | EPFIF | Thorigny-sur-Marne | 5 | 403 k€ | 7 k€ | |
| 2013 | EFIDIS | Paris | 215 | 17 700 k€ | 8 295 k€ | dont 47 logements foyers |
| 2013 | Gr. VALOPHIS | Trappes | 567 | 5 550 k€ | -8 485 k€ | dont 75 logements RPA |
| 2013 | Gr. VALOPHIS | Charenton-le-Pont | 63 | 9 250 k€ | 4 786 k€ | |
| 2013 | Gr. PROCILIA | Savigny le Temple | 54 | 6 100 k€ | 2 968 k€ | |

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 18 : La résidence du square Camus à Trappes a fait l'objet d'une gestion défaillante et l'Opievoy a été contraint de vendre ce patrimoine à un prix très inférieur à sa valeur vénale.

Il est constaté que la vente du patrimoine de Trappes présente une moins-value nette (frais de commercialisation compris) de 9 066 k€. Ce site difficile (problèmes de sécurité, dégradations du patrimoine notamment) n'a pas fait l'objet de travaux de réhabilitation depuis de longues années. La gestion défaillante de l'Opievoy a conduit la commune à demander à l'office de s'en séparer au profit d'un autre bailleur.

L'Opievoy, en accord avec le Maire de Trappes, a décidé la cession de ce groupe. Le conseil d'administration du 17 décembre 2012 a autorisé la vente en bloc à d'autres bailleurs d'un lot constitué de la résidence du square Camus à Trappes (492 logements et une résidence pour adultes de 75 logements) ainsi que des Ateliers des Artistes (30 logements) et l'immeuble rue de Valmy (33 logements) situés à Charenton-le-Pont. Des consultations ont été lancées auprès de sept bailleurs mais l'office n'a obtenu qu'une offre financière de Valophis pour un montant de 14 800 k€ qui a été acceptée.

Le dernier rapport Miilos s'interrogeait sur la vente des derniers logements du groupe 135 « Les Patios » à Grigny en vue de favoriser la mixité sociale dans le secteur. Le maire de Grigny souhaitant le maintien dans le parc locatif social des 40 logements sur lesquels il détient un droit de réservation, l'Opievoy n'a pas retenu ces logements dans le stock des logements à commercialiser. Pour mémoire, l'office s'est engagé, dans le cadre de la CUS, à ne proposer à la vente que les seuls programmes autorisés par les maires concernés. Au 31 décembre 2013, il restait 5 logements à vendre sur les 128 logements du groupe 135 initialement mis en vente.

5.5 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

L'Opievoy gère un patrimoine ancien, situé à 45 % en ZUS et concerné par un important programme de rénovation urbaine. L'effort soutenu de réhabilitation et d'entretien du parc entrepris sur la période récente doit être poursuivi. Les années 2008 à 2011 sont marquées par un faible niveau de développement de l'offre nouvelle de logements. Mais au vu des résultats actuels et des projets en cours l'OPH devrait être en mesure d'honorer les objectifs fixés par la CUS. L'office n'a pas atteint les objectifs de vente aux locataires fixés par la CUS et quelques irrégularités ont été constatées dans les dossiers de vente.

Un important effort d'entretien et de remise à niveau du patrimoine reste cependant à effectuer. La politique d'acquisition de patrimoine en mauvais état pèse sur la capacité technique et financière de l'office à effectuer cette remise à niveau.

6. RENOVATION URBAINE

L'Opievoy est engagé aux côtés des collectivités territoriales dans 20 programmes de rénovation urbaine dont les conventions ont été signées avec l'agence nationale de rénovation urbaine (ANRU)

Le nombre et la taille des projets de rénovation urbaine ont conduit l'Opievoy à adapter son organisation interne avec la mise en place, de 2008 à 2013, d'un service exclusivement dédié aux opérations ANRU.

Réponses de l'organisme

Observation 18

L'Office regrette également que le contexte local n'ait pas permis de conclure cette vente à un prix supérieur.

L'Office souhaite attirer l'attention de la Miilos sur trois considérants :

- En premier lieu, la vente de Trappes Camus n'a pas été réalisée en-dessous de sa valeur vénale. La valeur vénale d'un bien étant définie comme la valeur sur laquelle un acquéreur et un vendeur tombe d'accord sur un prix, celui-ci a été établi à la suite d'un appel d'offres régulièrement diligenté par l'Office. Seul un organisme HLM s'est porté acquéreur du bien (eu égard à la nature des financements de ce programme, seul un organisme HLM pouvait candidater). Dès lors où le prix a été régulièrement établi, il constitue la valeur vénale du bien.
- En second lieu, rien n'étaye l'argument d'une gestion qui aurait pu être défaillante.
- Enfin, l'Office s'est attaché à créer les meilleures conditions de vente avec une obligation de moyens.

Nouvelles observations de la Miilos

Il est pris note de l'argumentation de l'OPH sur la véritable valeur vénale de ce bien.

Concernant la gestion défaillante de l'OPH sur ce dossier, on rappellera, qu'au moment de la vente, le gardiennage était défaillant, le système de chauffage avait connu de longues périodes de difficultés de fonctionnement et que le constat de gestion défaillante était également affiché par la municipalité (qui justifiait par ce fait sa demande de vente à un autre organisme HLM).

Obs 19 : Des retards sont constatés dans la réalisation de programmes de rénovation urbaine, en particulier sur Grigny et les Mureaux.

Fin 2013, l'état de l'avancement des programmes ANRU est le suivant :

- l'OPH a mené à leur terme ses interventions dans sept de ces projets ANRU, ce qui représente pour l'OPH un engagement financier d'un montant total de 151 650 398 €, dont notamment ceux de Clichy-sous-Bois Montfermeil (Le Plateau) (Seine-Saint-Denis) 81 877 981 € et de Saint-Ouen-l'Aumône (Val d'Oise) 42 085 624 €.
- Treize projets ANRU sont toujours en cours mais sont, pour la plupart, sur le point d'être achevés. L'engagement financier de l'Opievoy correspond à un montant total de 368 992 671 €. Fin 2013, pour l'ensemble de ces opérations, le programme de démolition de logements est réalisé à 74 %, celui des réhabilitations à 63 % et celui des résidentialisations à 40 %. L'OPH estime qu'en fin d'année 2014, onze opérations auront été achevées et que deux projets se trouveront encore en phase de traitement ; il s'agit des projets ANRU de Grigny / Viry-Châtillon (Essonne) et des Mureaux (Yvelines) dont les conventions ont fait l'objet d'avenant tardif et substantiel. Sur Grigny, la convention de répartition du foncier reste à finaliser à ce jour.

Depuis 2007, le plan de rénovation urbaine a généré 171 322 heures d'insertion ce qui représente 401 bénéficiaires ; la majorité des contrats étant des CDD, des contrats d'intérim et des contrats de travail temporaire d'insertion.

Une quinzaine de conventions de gestion urbaine de proximité est en cours.

7. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

7.1 ORGANISATION DE LA COMPTABILITE

Lors de sa séance du 16 décembre 2003, le conseil d'administration avait décidé d'opter pour une comptabilité commerciale. Le précédent rapport Miilos avait constaté que fin 2009 l'organisme fonctionnait toujours sous le régime de la comptabilité publique. Dans sa réponse à la Miilos, l'Opievoy avait répondu que : « *L'ancienneté de la délibération (décembre 2003), le large renouvellement du Conseil d'Administration et la transformation en OPH opérée depuis invitent l'Opievoy à procéder à une nouvelle délibération* ».

Obs 20 : Un audit a été réalisé en décembre 2011 sans que la question n'ait été à nouveau débattue par le conseil d'administration.

Le comptable public est la trésorerie principale de l'Opievoy. Une convention de services comptables et financiers a été signée le 1^{er} avril 2014, entre le directeur général de l'Opievoy, le directeur départemental des Finances Publiques des Yvelines et le responsable du centre des finances publiques de l'OPIEVOY, afin de définir des axes d'amélioration pour amplifier les échanges entre l'ordonnateur et le comptable, optimiser la chaîne de la recette et de la dépense, fiabiliser les comptes et optimiser la gestion de la trésorerie.

Obs 21 : Bien qu'en diminution par rapport au précédent contrôle Miilos, le nombre de salariés chargés d'assurer les tâches comptables est encore trop important.

La tenue de la comptabilité est assurée par des agents rattachés à la direction financière qui emploie 55 collaborateurs⁵⁰(pour mémoire, cet effectif était de 62 en 2008), ce qui reste très supérieur aux moyennes constatées dans le secteur.

⁵⁰ Auxquels s'ajoutent 30 agents mis à la disposition du comptable public par l'Opievoy et 4 agents de la DGFIP

Réponses de l'organisme

Observation 19

L'Office était engagé à l'échelle de l'Ile-de-France, dans 22 PRU représentant pour le seul Office, une charge financière globale de 600 M€.

Grigny

Le PRU de Grigny, par ses interfaces entre espaces publics et espaces résidentiels, est particulièrement complexe, plus de 90 hectares étant concernés par le projet urbain.

La mise au point des résidentialisations, notamment en tangence avec la future voie traversante et les exigences en matière de cahier des charges du territoire, a été particulièrement laborieuse.

Les ateliers urbains, s'appuyant sur les conseils de quartiers, ont été très nombreux tout en permettant d'amender qualitativement les projets. Des concertations « en marchant » et des rencontres en pieds d'immeubles ont été organisées à l'initiative de l'Office pour permettre aux habitants de mieux appréhender le projet.

Par ailleurs, l'Office a décidé d'amplifier son intervention en matière de réhabilitations intérieures des logements en finançant sur fonds propres plus de 1000 logements supplémentaires non pris en compte par la convention Anru initiale. Cette nécessaire décision, pour permettre une équité de traitement entre les habitants, a néanmoins complexifié le montage des opérations et les délais d'intervention.

La signature tardive le 15 novembre 2013, de l'avenant n°9 dit « avenant lourd », soit 7 ans après la signature de la convention initiale, n'a pas permis à l'Office d'avoir une visibilité opérationnelle suffisante sur plusieurs de ses opérations, notamment en matière de démolition.

Il convient enfin de noter que l'insécurité du site et les nombreux incidents que subissent les entreprises, ont écarté de nos appels d'offres certaines entreprises référentes en matière de réhabilitation et de résidentialisation.

Les retards de plannings travaux sont de ce fait nombreux.

Nouvelles observations de la Miilos

Il est pris note du point fait par l'OPH sur l'avancement de ces programmes et sur les difficultés rencontrées.



Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Les Mureaux

La convention Anru des Mureaux a été signée en novembre 2006.

Toutes les opérations sous maîtrise d'ouvrage de l'Office qui n'ont pas été impactées par des modifications successives du projet urbain, sont aujourd'hui achevées.

Toutes les autres opérations initialement prévues ont été impactées par une évolution notable du projet urbain à l'initiative de la Ville, tant aux Musiciens que sur le plateau de Bécheville :

- *Résidentialisation Hameau Rouget de l'Isle* : Démolition de 17 logements pour permettre la création d'une voie publique, et démolition du parking-silo Bizet.
- *Résidentialisation Hameau Chopin* : Création de stationnements résidentiels supplémentaires suite à la démolition du parking-silo Chopin.
- *Réhabilitation et résidentialisation Noyers et Genêt* : Démolition par sciage de deux cages d'escaliers représentant 16 logements.

Sur proposition de l'Office et en accord avec les partenaires, les interventions ont été amendées sur le quartier Bécheville par :

- Construction de 10 logements en accession sociale
- Reconstruction de 33 logements sociaux
- Réhabilitation de 200 logements sociaux
- Résidentialisation de 80 logements sociaux

Ces nouvelles orientations programmatiques ont été actées dans le cadre de l'avenant n° 4 signé en avril 2011.

Il convient enfin de noter que la résidentialisation du Hameau Chopin a fait l'objet de deux appels d'offres infructueux, le premier ayant été lancé en décembre 2012.

Un deuxième appel d'offres a été lancé en groupant la résidentialisation du Hameau Chopin avec celui du hameau Rouget de l'Isle afin de créer un macro-lot susceptible d'attirer la concurrence. Ce second appel d'offres s'est également avéré infructueux.

Réponses de l'organisme

Ces deux opérations viennent d'être relancées en lot séparé avec un retour des offres au 31 octobre 2014. Ces offres sont actuellement en cours d'analyse.

Enfin, il convient de noter que l'ordre de service concernant la démolition partielle, la réhabilitation et la résidentialisation des résidences Noyers/Genêts, a été délivré le 11 juillet 2014.

Nouvelles observations de la Miilos

Observation 20

La question de la comptabilité commerciale n'a effectivement jamais été inscrite à l'ordre du jour d'un Conseil d'Administration dans la période 2009-2013.

En revanche, sur la même période, force est de constater que la confiance du Conseil d'Administration, a été renouvelée à plusieurs reprises à son agent comptable, et notamment à travers « les conventions de services » (Opievoy /Direction Générale des Finances Publiques) dont il a eu connaissance.

Observation 21

La Miilos souligne une amélioration des ratios des effectifs, ce dont l'Office se félicite également, d'autant que durant la même période, l'activité de l'Office s'est considérablement développée.

L'Office signale que la Comptabilité à l'Office inclut l'Ingénierie Financière qui est liée à l'activité de maîtrise d'ouvrage, et que le Trésor Public inclut le recouvrement des créances.

Il est rappelé que l'idée d'une nouvelle délibération figurait dans la réponse de l'OPIEVOY à la Miilos lors du précédent contrôle et que, après la réalisation d'un nouvel audit, il paraissait logique de soumettre à nouveau ce dossier à délibération.

Observation confirmée et qui ne semble pas fondamentalement contestée par l'OPH.

La Miilos se base sur la comparaison avec les services comptables ayant des rôles similaires pour effectuer son diagnostic.

7.2 TENUE DE LA COMPTABILITE

Dans l'ensemble, la comptabilité est correctement tenue et n'appelle pas de remarque particulière susceptible de remettre en cause la fiabilité des résultats comptables.

L'organisme a pris certaines mesures correctrices pour remédier aux anomalies relevées lors du précédent rapport Miilos. A cet égard, il est constaté que les subventions sont dorénavant correctement enregistrées lors de leur notification.

Obs 22 : Les opérations d'investissement (autres que les acquisitions-améliorations) dont les travaux ont été achevés postérieurement à juillet 2008 n'ont pas fait l'objet d'une clôture financière.

L'Opievoy qui ne réalisait pas de clôtures financières pour ses opérations d'investissement, a présenté des dossiers au bureau du conseil d'administration d'octobre 2008 à décembre 2009. En revanche, depuis cette dernière date, il est observé que le bureau ne s'est prononcé qu'à trois reprises :

- le 27 avril 2011 pour se prononcer sur la clôture d'une opération de réhabilitation ;
- le 20 mars 2013 pour la clôture de 96 opérations dont la fin de chantier est intervenue entre 1995 et juin 2008 ;
- le 28 novembre 2013 pour les clôtures de 26 opérations d'acquisition-amélioration intervenues de septembre 2002 à mars 2012.

Les fiches de situation financière et comptable, globalement bien tenues, font ressortir un nombre encore trop important d'opérations sous la rubrique « opérations terminées non soldées ». La clôture des opérations doit permettre aux membres du conseil d'administration de contrôler les conditions de réalisation des opérations autorisées en terme de respect des montants des travaux et des délais.

En termes de conduite d'opération, l'Opievoy impute 1,5 % du prix de revient TTC pour les constructions neuves et les acquisitions-améliorations ; 1,3 % pour les résidentialisations ; huit fois la valeur de base du m² SU pour les VEFA. Cette méthode n'est pas strictement conforme aux préconisations de l'instruction budgétaire et comptable M31 qui prévoit « *que les organismes doivent respecter le principe de l'imputation rationnelle et effectuer les imputations de coûts internes, en tenant compte du niveau réel d'activité de l'organisme par rapport à sa capacité de production* ».

Il est constaté qu'aucun bilan des activités des équipes d'entretien constituées au sein de certaines agences (Sarcelles, Grigny, Saint-Ouen-l'Aumône, Mantes...) ne permet d'apprécier l'efficacité économique et qualitative des prestations internes réalisées par rapport à des prestataires extérieurs. Actuellement l'Opievoy compte 12 salariés chargés de petits travaux de maintenance pour un coût global estimé à 819 k€ au titre de l'exercice 2013.

Selon des statistiques émanant des services de la trésorerie principale, le délai global de paiement des fournisseurs s'établit à 33,3 jours en 2013 se répartissant comme suit :

| Exercice 2013 (en jours) | Délai global de paiement | Délai de paiement du comptable |
|-----------------------------|--------------------------|-----------------------------------|
| Dépenses de fonctionnement | 32,28 | 6,26 |
| Dépenses d'investissement | 35,51 | 11,27 |
| Total des dépenses | 33,32 | 6,82 |

La convention de services comptables et financiers signée entre l'organisme et la DGFIP prévoit des mesures pour optimiser la chaîne de la dépense afin notamment de réduire les rejets de mandats et améliorer les délais de paiement.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Observation 22

L'Office s'est attaché à clôturer les opérations antérieures à 2008, au nombre de 1 984.

Pour cela, les administrateurs ont validé une méthodologie lors du Bureau du 30 janvier 2014, qui a permis de clôturer 1 691 opérations anciennes et a défini les modalités de clôture des opérations postérieures à 2008, qui seront engagées une fois soldées les opérations antérieures.

L'Office prend acte de la remarque la Miilos et intégrera la clôture des opérations postérieures à juillet 2008 dans les meilleurs délais.

Il est pris note de la volonté de l'OPH de poursuivre les clôtures financières des opérations.

7.3 ANALYSE FINANCIERE

Les ratios de l'office sont comparés aux référents Bolero-DGUHC « valeur 2011 » des offices publics de l'habitat de la région Ile-de-France.

Depuis 2000, l'Opievoy assurait la gestion de la SA Orly Parc et le suivi de son plan de redressement CGLLS. Le 31 décembre 2010, la fusion des deux entités a été prononcée par transmission universelle du patrimoine de la SA HLM à l'OPH. Le compte financier de l'Opievoy de l'exercice 2010 présente la particularité de ne pas intégrer le compte de résultat de la SA Orly Parc pour cet exercice alors que les comptes de bilan des deux organismes sont consolidés. L'ensemble des comptes financiers a été consolidé en totalité à partir de l'exercice 2011. Le boni de confusion de la TUP⁵¹ de la SA Orly Parc s'est élevé à 48,3 M€

7.3.1 Autofinancement

L'analyse de la rentabilité est menée sur la base de l'évolution de l'autofinancement net. Le tableau ci-dessous en résume sa formation.

| En k€ | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Loyers | 162 791 | 166 553 | 198 516 | 205 281 | 213 083 |
| Coût de gestion hors entretien | -56 385 | -60 159 | -75 421 | -68 548 | -72 726 |
| Entretien courant | -8 701 | -9 185 | -11 663 | -11 687 | -11 348 |
| GE | -13 602 | -19 469 | -17 582 | -17 393 | -18 291 |
| TFPB | -19 901 | -20 575 | -25 674 | -26 757 | -27 530 |
| Flux financier | 2 931 | 1 040 | 1 057 | 3 228 | -424 |
| Flux exceptionnel | -4 418 | 1 883 | 5 131 | -4 797 | 4 927 |
| Autres produits d'exploitation | 4 410 | 3 847 | 3 813 | 4 345 | 4 949 |
| Pertes créances irrécouvrables | -2 118 | -2 060 | -2 139 | -3 191 | -1 290 |
| Intérêts opérations locatives | -16 369 | -12 854 | -19 175 | -23 650 | -24 397 |
| Remboursements d'emprunts locatifs | -28 301 | -30 071 | -36 721 | -33 817 | -31 995 |
| Autofinancement net⁵² | 20 337 | 18 952 | 20 142 | 23 015 | 34 957 |
| % du chiffre d'affaires | 12,4% | 11,3% | 10,1% | 11,1% | 16,27% |

Évolution de l'autofinancement net de l'organisme

L'autofinancement net de l'organisme est d'un bon niveau et en progression sur la période étudiée (médiane pour 2011 des OPH d'Ile-de-France : 10,2 %). L'incidence de la TUP de la SA Orly Parc n'a pas fait l'objet d'un examen particulier dans la mesure où l'autofinancement courant observé en 2010, comparable aux exercices 2008 et 2009, était de bon niveau (11,9 % des loyers).

⁵¹ Le boni de confusion est la différence positive entre l'actif net reçu par la société absorbante à hauteur de sa participation dans la société absorbée et la valeur comptable de cette participation qui est annulée.

⁵² 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

7.3.1.1 Etude des produits

- La masse des loyers (loyers des logements, des foyers, des commerces et des parkings) représente 205 282 k€ en 2013 dont 198 525 k€ pour les seuls logements.

La masse des loyers évolue de 31 % sur la période 2009 à 2013, se répartissant ainsi :

| Evolution des loyers des logements | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 |
|------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| En k€ | 162 791 | 166 554 | 198 516 | 205 282 | 213 083 |
| % d'évolution | | 2,3% | 19,2% | 3,4% | 3,8% |

Près des 3/4 de l'augmentation de loyers proviennent des acquisitions et des mises en service de logements (évolution du parc locatif de 6 911 logements sur la période 2009 à 2013). L'intégration de l'ESH Orly Parc (5 582 logements) dans le compte de résultat de l'Opievoy en 2011 marque notamment une augmentation sensible de la masse des loyers. Le reste de l'évolution constatée s'explique principalement par les taux pratiqués d'augmentation des loyers (cf. 3-3).

Fin 2013, 738 locataires étaient assujettis au surloyer pour un montant moyen de surloyer calculé de 111 € moyen mensuel. L'ensemble des SLS, y compris les SLS forfaitaires, représente 1 357 k€ en 2013.

L'évolution du taux de pertes financières liées à la vacance sur la période 2008 à 2013 est la suivante :

| En k€ | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Pertes de loyers des logements | 5 074 | 5 171 | 7 520 | 6 522 | 5 728 |
| <i>Dont pour démolition</i> | <i>2 074</i> | <i>1 915</i> | <i>3 540</i> | <i>2 969</i> | <i>1 379</i> |
| Pertes de charges locatives | 2 102 | 2 246 | 3 325 | 2 763 | 2 575 |
| <i>Dont pour démolition</i> | <i>859</i> | <i>831</i> | <i>1 565</i> | <i>1 258</i> | <i>620</i> |
| Pertes dues à la vacance | 7 176 | 7 417 | 10 845 | 9 285 | 8 303 |
| Pertes dues à la vacance en % des loyers | 4,4% | 3,9% | 5,5% | 4,5% | 3,9% |

(Source : DIS)

Les pertes financières de la vacance évoluent très largement en fonction de l'état d'avancement des travaux de démolition. Les pertes dues à la vacance passent de 9 285 k€ en 2012 à 8 303 k€, soit 4,5 % et 3,9 % des loyers (médiane DIS 2012 : 5,1%). Les pertes financières liées à la vacance de logements pour démolition sont compensées par les subventions ANRU à hauteur de 600 k€ en 2012 et 1 801 k€ en 2013.

Les flux exceptionnels impactent fortement l'autofinancement des exercices à la hausse ou à la baisse. L'exercice 2013 connaît un flux exceptionnel positif d'un montant de 4 927 k€ (dépenses pour les opérations de démolition [- 2 137 k€] et subventions pour opérations de démolition [6 380 k€] ; coût des sinistres et couvertures assurance [- 909 k€] ; abandon d'opérations [1 161 k€]...).

Obs 23 : Sur la période contrôlée, les opérations abandonnées ont représenté un coût de 2 429 k€ de pertes exceptionnelles d'exploitation. L'examen de trois d'entre elles fait ressortir des décisions tardives et mal appropriées.

Les dossiers remis par l'organisme à l'équipe d'inspection, très partiels, n'attestent pas du professionnalisme attendu d'un organisme de cette taille. En effet, ils ne comportent ni synthèse de l'historique des opérations faisant notamment référence aux délibérations du conseil d'administration, du bureau ou du comité d'investissement, ni suivi comptable des investissements dont il s'agit, ni explication claire des difficultés justifiant l'abandon des opérations.

Réponses de l'organisme**Nouvelles observations de la Miilos****Observation 23**

L'Office prend acte du fait que les décisions prises pouvaient être tardives. L'Office ne peut qu'être d'accord avec ce constat puisqu'en définitif ces programmes seront abandonnés. Cependant, s'agissant de choix d'investissements, ceux-ci relèvent de choix politiques, directement liés à la gouvernance qui a connu quatre Présidents en six ans.

La décision d'abandon est souvent une décision courageuse qu'un Conseil doit prendre, dans la mesure où elle va à l'inverse des décisions antérieures.

L'Office dans ce contexte, ne peut que constater que, s'agissant de décisions prises par des Conseils de configuration différente, ces dernières ont peut-être pris plus de temps encore, ce qui peut expliquer sans doute le caractère tardif auquel fait référence la Miilos.

Pour ces opérations et compte tenu des éléments énoncés, l'Office estime que c'est au contraire la poursuite de ces opérations qui aurait été inappropriée et critiquable.

L'Office ne comprend pas le commentaire associé à cette observation, dans la mesure où les informations transmises n'ont fait l'objet d'aucune demande complémentaire.

Observation confirmée et acceptée par l'OPH. Il est pris note de l'argumentation de l'OPH sur le sujet.

Quatre opérations abandonnées représentent $\frac{3}{4}$ des pertes engendrées. Il s'agit des opérations suivantes :

| Adresse | Commune | Date de CA ayant prononcé l'abandon de l'opération | Montant de la dépense en k€ (FSFC) | Dont foncier | Dont hors foncier |
|--------------------|-----------------|--|------------------------------------|--------------|-------------------|
| Site de Monthieu | Emance | 19/12/2013 | 1 047 k€ | | 1 047 k€ |
| 53-55 bd Salengro | Mantes-la-Jolie | 19/12/2013 | 1 046 k€ | 769 k€ | 277 k€ |
| rue de Montoir | Montlhéry | 21/2/2013 | 485 k€ | 332 k€ | 153 k€ |
| 6 division Leclerc | Bonnelles | 21/2/2013 | 136 k€ | | 136 k€ |

➤ Site de Monthieu à Emance (78) : il s'agit d'un projet initié en 2006 dont l'abandon intervient au stade du projet. Le montage de la deuxième version du projet (mai 2012) prévoyait une dépense de 15 171 k€ pour la construction de 80 logements. L'équilibre d'opération nécessitait, à ce stade, 3 872 k€ de fonds propres (25,5 % du coût total). Un courrier du 20 septembre 2010 du conseil régional d'Ile-de-France notifie le refus de subvention de la région pour cette opération sur la base du motif suivant : « *il apparaît que ce programme est situé sur un domaine isolé et excentré du centre ville. Les caractéristiques de ce programme ne répondent pas aux souhaits des élus, notamment exprimés au travers du schéma directeur de la région Ile-de-France, de densification, d'insertion urbanisée et de proximité avec les transports et les services* ». Par ailleurs, l'Opievoy a été saisi en mars 2011 du refus du conseil général des Yvelines d'apporter sa garantie d'emprunt prévue à hauteur de 80 %.

➤ 53-55 bd Salengro à Mantes-la-Jolie (78) : ce projet concerne une opération de 32 logements dont 25 logements financés dans le cadre de l'Anru et 7 PLS en droit commun. L'abandon du projet est intervenu au stade de l'avant-projet définitif. La copie d'un mail du 19 juillet 2013 émanant du directeur général de l'Opievoy à un destinataire non identifié précise que « *l'avancement des études a confirmé les surcoûts qui pèsent sur l'opération : fondations spéciales, impact du réseau unitaire sur l'écoulement des eaux pluviales... et du mode de collecte des ordures ménagères sur le nombre de logements* ». Compte-tenu d'une réduction d'un logement, les travaux étaient estimés à 6 819 k€. L'équilibre d'opération nécessitait 1 697 k€, soit 24,9 % du coût total, de fonds propres. La décision d'abandonner l'opération a été trop tardive.

➤ Rue du Montoir à Montlhéry (91) : il s'agit de la construction de 17 logements et 23 parkings sur un terrain de l'Opievoy autorisée par le conseil d'administration en juin 2011. Les éléments d'explication fournis sont les suivants : « *les exigences de l'expert, lors du référé préventif et les relances de certains lots infructueux ont induit des surcoûts portant le prix de revient à 3 762 k€* ». L'équilibre d'opération nécessitait 25 % de fonds propres et la ville ne souhaitait plus garantir les emprunts. L'office indique que le terrain sera affecté en réserve foncière pour un éventuel programme en accession. Le conseil d'administration doit se positionner sur cette affectation, le dossier faisant apparaître « *une complexité du terrain* » qui par ailleurs serait « *difficilement accessible* » qui avait aussi motivé l'abandon de l'opération.

7.3.1.2 Examen des charges

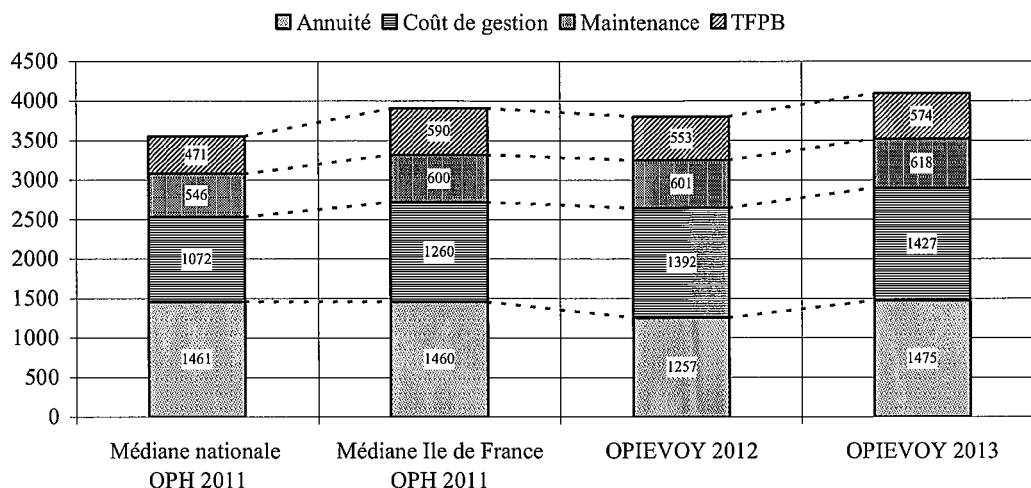
Le montant des charges non récupérables du compte de résultat de l'exercice 2013 s'élève à 272 205 k€, en augmentation par rapport à 2012 de 34 079 k€, soit + 14,3 %. Cette variation s'explique pour l'essentiel par la sortie des éléments d'actifs cédés en compte 675, qui impacte le résultat de l'exercice.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Les ratios des principaux postes de dépenses impactant le niveau de l'autofinancement sont les suivants :

| En €/logement | Médiane nationale des OPH 2011 | Médiane des OPH d'Ile-de-France 2011 | Opievoy 2012 | Opievoy 2013 |
|-----------------|--------------------------------|--------------------------------------|--------------|--------------|
| TFPB | 471 | 590 | 553 | 574 |
| Maintenance | 546 | 600 | 601 | 618 |
| Coût de gestion | 1 072 | 1 260 | 1 392 | 1 427 |
| Annuité | 1 461 | 1 460 | 1 257 | 1 475 |



- **Annuités**

L'annuité d'emprunts locatifs s'est élevée à 60 537 k€ en 2012 et à 70 776 k€ en 2013, représentant respectivement 29,5 % et 33,2 % des loyers (Médiane des OPH d'Ile-de-France 2011 : 33 % des loyers). Ce ratio d'endettement est inférieur à la moyenne des offices d'Ile-de-France si l'on tient compte du fait que l'annuité de l'exercice 2013 comprend un montant de 14 384 k€ pour le remboursement anticipé du capital restant dû sur les programmes cédés. Le ratio corrigé des remboursements anticipés s'élève à 26,5 % des loyers. Cette charge modérée de l'annuité tient au fait que l'organisme avait pris du retard dans les réhabilitations lourdes à réaliser et peu construit. Néanmoins, le faible poids du service de la dette est un des points forts de cet organisme qui relance son activité à la fois en réhabilitation et en construction neuve.

- **Coûts de gestion**

Obs 24 : Les coûts de gestion sont élevés.

Les coûts de gestion, qui se décomposent en frais généraux et charges de personnel, s'élèvent à 68 482 k€ en 2013 (déduction faite du transfert d'avantages en nature et de la subvention pour emplois aidés), représentant un ratio de 32,1 % des loyers (médiane : 29,4 %).

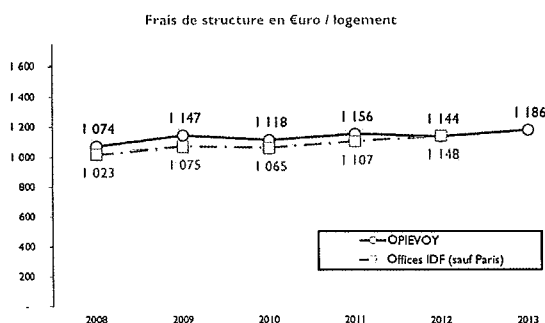
➤ Les dépenses de personnel s'élèvent à 40 220 k€ en 2012 et 41 352 k€ en 2013, soit respectivement 824 €/logt et 855 €/logt (médiane : 810 €/logt). La masse salariale a cependant augmenté de 3 % de 2012 par rapport à 2013 alors que dans le même temps les effectifs ont diminué de 8 % passant de 1069 ETP en 2012 à 990 ETP en 2013. Dans le même temps, il est relevé une diminution du c/621 « personnel extérieur à l'organisme » (821 k€ en 2012 et 525 k€ en 2013). En matière de ressources humaines, l'OPH s'efforce « d'attirer de jeunes talents », de développer la compétence à travers des actions de formation et de favoriser la mobilité interne

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Observation 24

Pour mémoire, l'Office rappelle les conclusions de l'analyse de la Fédération des Offices sur les frais de gestion qu'elle a eu l'occasion de réaliser à l'Opievoy en 2013. Celle-ci met en évidence un niveau de coût de structure en euro au logement Opievoy équivalent aux frais de structures des offices de l'IDF (hors Paris).



Dans la structure de coûts et de comparatifs, deux points sont à souligner :

- L'Office a fait depuis longtemps le choix d'une proximité auprès des locataires, déployée avec notamment des métiers spécialisés du développement urbain et social ou centrés sur l'accueil locataires.
- La Fédération a également fait observer que l'Office pratique des loyers théoriques inférieurs en euro moyen mensuel par logement (350 € en 2012 pour l'Office contre 359 € en moyenne), pénalisant de fait le rapport coût/chiffre d'affaires.

Observation confirmée. La Miilos se base sur la comparaison avec les données « BOLERO ». Il paraît utile de préciser par ailleurs que les données de la fédération des OPH se basent fondamentalement sur les déclarations des OPH analysées, alors que la Miilos vérifie ses constats à partir de l'analyse des données comptables des organismes.

Le choix de la proximité ne paraît pas une explication suffisante : les écarts relevés en matière d'effectifs comptables ne relèvent pas de la gestion de proximité et le fait que l'OPIEVOY soit plus performant en service de proximité que la moyenne des organismes de logement social reste à argumenter. Enfin, les ratios mis en avant par la Miilos sont des ratios de coût au logement (et non des ratios coût/chiffre d'affaires qui peuvent effectivement être impactés par le niveau de loyer moyen).

par la voie de promotions et de l'évolution ou changement de métiers. Il est cependant nécessaire de veiller à la bonne maîtrise de la masse salariale.

➤ Les frais généraux grèvent les coûts de fonctionnement, avec un ratio au logement passant de 422 €/logt en 2009 à 565 €/logt en 2013 (Médiane : 450 €/logt).

L'évolution des frais généraux est la suivante :

| Evolution des frais généraux | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Montant en k€ | 19 670 | 21 258 | 29 974 | 27 089 | 27 103 |
| Nbre de logts gérés (hors foyers) | 46 637 | 47 648 | 48 460 | 48 370 | 47 994 |
| Montant des frais généraux/logt | 422 € | 446 € | 619 € | 560 € | 565 € |

Parmi les composants de ce coût de gestion, il convient de souligner l'importance de la sous-récupération des charges récupérables due en grande partie à la vacance et aux charges non quittançables (loges, logements des gardiens...). Cette dernière a occasionné en 2013 plus de 4 979 k€ de pertes. Par ailleurs, les coûts de fonctionnement informatiques 2013 se situent à 3 907 k€.

Obs 25 : Le parc automobile de l'Opievoy paraît surdimensionné et des insuffisances subsistent dans sa gestion.

Au 31 décembre 2013, le parc automobile était composé de 139 véhicules (contre 128 lors du dernier contrôle en 2007) dont 19 véhicules de fonction, 92 véhicules affectés à une personne physique et 38 véhicules de service. Le coût global afférent au parc automobile s'est élevé à 1 192 k€ en 2013.

L'office a mis en place une « charte d'utilisation des véhicules de service et de fonction » sous le contrôle de la direction des ressources humaines. Un suivi des consommations est réalisé chaque année. Toutefois, s'il est consigné de nombreuses alertes s'agissant de kilométrages et de consommation de carburant réalisés les week-ends (au nombre 205 en 2013), l'organisme n'a pas été en mesure de fournir à l'équipe d'inspection un compte-rendu annuel prévu par la charte et les sanctions appliquées au vu des alertes. Par ailleurs, l'état des consommations de carburant fait apparaître pour un nombre très élevé de cas, d'utilisation des cartes de carburant en province.

Il est recommandé à l'organisme de diligenter une étude concernant les utilisations abusives des véhicules de service, y compris en province et durant les congés annuels ou week-ends, et l'utilisation des cartes de carburant de l'ensemble des véhicules à titre non professionnel. Au vu de cette étude, l'organisme devra prendre toutes les mesures pour faire appliquer strictement les dispositions de la charte.

• **Effort de maintenance**

L'effort de maintenance sur la période étudiée, est d'un niveau équivalent à celui de la médiane des OPH d'Ile-de-France (600 €/logt) ; Il se présente de la manière suivante :

| Effort de maintenance | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 |
|---|------------|------------|------------|------------|------------|
| Charges de maintenance en k€ | 22 303 | 28 654 | 29 245 | 29 080 | 29 640 |
| Nombre de logements gérés (hors foyers) | 40902 | 47645 | 48457 | 48367 | 47991 |
| Coût de maintenance par logement géré | 545 €/logt | 601 €/logt | 604 €/logt | 601 €/logt | 618 €/logt |

L'effort de maintenance (hors valorisation des régies d'entretien) est, comme il l'a été constaté § 4-4-1, soutenu depuis 2009 et dépasse les engagements pris par l'Opievoy dans le cadre de la CUS. Toutefois, cet effort peut paraître faible compte tenu de l'état général du parc et des insuffisances relevées sur certains sites.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Observation 25

L'Office prend acte de la remarque de la Miilos, et assure qu'un contrôle plus rigoureux des utilisations des véhicules et des coûts afférents est mis en place en 2014, avec la réorganisation du service des moyens généraux.

Néanmoins, l'Office souhaite attirer l'attention de la Miilos, sur deux points particuliers :

- D'une part, l'Office dispose depuis fin 2012, d'un parc automobile entièrement composé de véhicules hybrides. Cela constitue une particularité unique qui a permis une réduction de 30% des émissions de gaz à effet de serre, et une économie de 10% de l'exploitation de la flotte.
- D'autre part, l'Office intervient dans 200 communes de 7 départements de la région parisienne avec un patrimoine qui nécessite donc de forts déplacements. Le nombre de véhicules, pris dans sa totalité, représente 140 véhicules, mais si nous le rapportons à la taille de notre parc, la question de son surdimensionnement potentiel mérite examen (en comparatif, le parc automobile de l'Office est équivalent pour un organisme de 5 000 logements à 14 véhicules).

Il est pris note de la volonté de l'OPH de mettre en place un contrôle plus rigoureux de l'utilisation des véhicules et des coûts afférents.

Une flotte de 140 véhicules paraît de toute façon surdimensionnée, en comparaison avec les constatations faites dans les organismes HLM.

• Taxes foncières

Le parc de l'Opievoy est ancien (43 ans d'âge moyen), ce qui explique que 47 938 logements sont assujettis à la TFPB, soit 96,4 % du parc. En dépit de cela, son niveau (12,9 % des loyers) est légèrement inférieur à la médiane des OPH d'Ile-de-France (13,9 %) du fait que 41 % du parc se trouve situé en ZUS. L'organisme a bénéficié de 3 419 k€ d'abattement de taxe foncière en 2013 au titre des logements assujettis situés en ZUS, en contrepartie de la mise en œuvre d'actions destinées à améliorer la gestion de proximité (cf. § 3.6.2).

7.3.2 Étude plus particulière des fonds disponibles

Le bilan fonctionnel faisant apparaître le fonds de roulement net global (FRNG) constaté à la fin de chaque exercice permet d'apprécier le niveau et l'évolution de la situation financière de l'organisme :

| En k€ | 2 009 | 2 010 | 2 011 | 2 012 | 2 013 |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Capitaux propres | 290 703 | 423 963 | 486 667 | 513 204 | 536 827 |
| Provisions pour risques et charges | 30 025 | 40 661 | 29 363 | 25 583 | 37 286 |
| <i>Dont PGE</i> | <i>16 402</i> | <i>19 620</i> | <i>8 980</i> | <i>9 162</i> | <i>11 860</i> |
| Amortissements, et provisions (actifs immobilisés) | 745 879 | 903 419 | 936 964 | 979 665 | 993 122 |
| Dettes financières | 499 608 | 613 672 | 747 487 | 958 462 | 1 006 516 |
| Actif immobilisé brut | 1 440 981 | 1 916 640 | 2 194 420 | 2 406 730 | 2 501 230 |
| Fonds de Roulement Net Global | 125 234 | 65 074 | 6 062 | 70 184 | 72 521 |
| FRNG à terminaison des opérations⁵³ | | | | | 219 602 |
| Autres actifs d'exploitation | 92 483 | 129 261 | 164 274 | 155 017 | 153 386 |
| Provisions d'actif circulant | 20 152 | 26 367 | 26 103 | 23 139 | 24 826 |
| Dettes d'exploitation | 57 082 | 66 653 | 93 734 | 72 370 | 86 294 |
| Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation | 15 250 | 36 241 | 44 437 | 59 508 | 42 266 |
| Créances diverses (+) | 1 404 | 4 772 | 8 298 | 4 109 | 12 160 |
| Dettes diverses (-) | 27 960 | 35 859 | 43 886 | 33 980 | 30 592 |
| Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation | -26 555 | -31 088 | -35 588 | -29 871 | -18 432 |
| Besoin (+) ou Ressource (-) en FR | -11 306 | 5 153 | 8 849 | 29 637 | 23 835 |
| Trésorerie nette | 136 539 | 59 921 | -2 788 | 40 547 | 48 686 |
| Concours bancaire Passif (c/519) | - | 53 300 | 35 208 | - | - |
| Trésorerie du bilan actif | 136 539 | 113 221 | 32 420 | 40 547 | 48 686 |

L'office a connu une dégradation sensible de sa situation financière en début de période pour atteindre un seuil critique en 2011 avec un FRNG ne représentant que 0,1 mois de dépenses moyennes mensuelles et une trésorerie extrêmement tendue, voire négative, qui a contraint l'office à recourir à des crédits de trésorerie. Du fait de délais importants de mise en place des garanties d'emprunts par les collectivités territoriales, la signature puis la mobilisation des emprunts contractés pour financer les investissements ont été différés. Il est observé qu'au titre de l'exercice 2011, les investissements ont représenté 300 674 k€ alors que dans le même temps les financements comptabilisés atteignaient 208 719 k€.

⁵³ 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

A partir de 2012, du fait d'une meilleure mobilisation des emprunts, le FRNG s'est progressivement amélioré mais son niveau reste faible. Fin 2013, il s'élève à 72 521 k€, représentant 1,7 mois de dépenses moyennes mensuelles (Médiane des OPH d'Ile-de-France : 3,7 mois). Il est constaté que le FRNG à terminaison des opérations s'élève à 219 602 k€, soit cinq mois de dépenses moyennes mensuelles. Opievoy pré-finance ses opérations d'investissements en mettant en place des lignes de crédit à court terme à 1 % afin de différer la mobilisation de ses emprunts à long terme plus onéreux. L'organisme estime le gain financier ainsi réalisé à un million d'euros par an.

La provision pour gros entretien, qui représente 11 860 k€ fin 2013, est adossée à un plan pluriannuel sur la base d'un inventaire, actualisé chaque année, des besoins du parc immobilier établi sur 3 ans.

Les provisions pour risques et charges (hors PGE) s'élèvent à 25 426 k€ fin 2013, en augmentation de 9 005 k€ par rapport à l'exercice précédent, après dotation nette de 5 775 k€ pour couverture du risque amiante et 2 882 k€ sur opérations de démolition.

Les emprunts et dettes financières (hors intérêts courus, intérêts compensateurs et dépôts) s'élèvent à 1 005 862 k€ fin 2013. A cette date, la CDC est le principal prêteur concernant plus de 71,8 % de l'encours total. Le capital restant dû est indexé très majoritairement sur le livret A (67,6 %) et des taux fixes (20 %). L'état de la dette ne fait pas apparaître la présence d'emprunt risqué.

Dans le cadre d'une convention de partenariat signée entre Opievoy et la CDC le 16 janvier 2014, l'office s'est engagé, sur la période 2013 à 2015, à construire 2 835 logements, et réhabiliter 6 750 logements. Compte tenu des travaux de remplacement de composants, le montant prévisionnel des dépenses d'investissement s'élèveraient à 797 M€ sur la période de 3 ans. En contrepartie, la CDC prévoit d'accorder 410 M€ de prêts sur fonds d'épargne à l'office. Parallèlement, un plan de réaménagement de la dette portant sur 122 M€ est programmé.

Entre le 1^{er} janvier 2009 et le 31 décembre 2013, le montant de l'actif brut immobilisé a significativement augmenté passant de 1 381 647 k€ à 2 505 257 k€, ce qui représente une progression de 81,3 %. Les dépenses d'investissements sont particulièrement importantes sur la période 2009 à 2013, s'élevant à 1 260 741 k€ et se décomposant ainsi :

| Investissements en k€ | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2009 à 2013 |
|-------------------------------------|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|--------------------|
| Immobilisations incorporelles | 550 | 870 | 1 700 | 1 300 | 699 | 5 119 |
| Constructions neuves | 24 600 | 51 000 | 80 300 | 118 100 | 97 162 | 371 162 |
| Réhabilitations/Résidentialisations | 14 000 | 37 200 | 108 300 | 73 600 | 41 389 | 274 489 |
| Acquisitions | | 55 700 | 63 400 | | | 119 100 |
| Composants | 25 780 | 30 000 | 41 900 | 41 400 | 30 396 | 169 476 |
| Autres | 2 110 | 2 800 | 5 200 | 1 400 | 1 944 | 13 454 |
| Total Investissements | 67 040 | 177 570 | 300 800 | 235 800 | 171 590 | 952 800 |
| Apport TUP Orly Parc | | 307 941 | | | | 307 941 |
| Total | 67 040 | 485 511 | 300 800 | 235 800 | 171 590 | 1 260 741 |

Par ailleurs, l'Opievoy est entré dans le capital social de la SCIC Coopievoy et de la SAEML Scientipole Aménagement à hauteur de 500 k€ pour chacune des deux sociétés.

Parallèlement, les cessions d'éléments de l'actif immobilisé et les mises hors service se sont élevées à 135 339 k€.

Compte tenu d'un montant total de dettes (exploitation et hors exploitation) de 116 886 k€ et de créances de 140 720 k€, la ressource en fonds de roulement est de 23 835 k€.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

La trésorerie nette (48 686 k€), qui représente 1,1 mois de dépenses moyennes au 31 décembre 2013, est faible (médiane des offices Ile-de-France 2011 : 3,2 mois) malgré les encaissements des cessions en bloc de patrimoine dont les signatures sont intervenues les 27 et 31 décembre 2013. Son évolution suit celle du FRNG. Il est constaté que la trésorerie est composée de ressources à long terme (FRNG).

La trésorerie est constituée de 40 551 k€ de disponibilités et 8 750 k€ de valeurs mobilières de placement. La valeur nette des titres s'élève à 8 135 k€ après prise en compte de 615 k€ de provision pour prime d'émission négative sur l'OAT 8,50 % (valeur de remboursement inférieure à la valeur nominale).

7.4 PLAN DE REDRESSEMENT CGLLS ET PLAN A MOYEN TERME

7.4.1 Plan de consolidation CGLLS de l'ESH Orly Parc

L'ESH Orly Parc a fait l'objet d'un plan de reprise par l'Opievoy homologué par le tribunal du commerce le 26 octobre 2000. Un protocole CGLLS d'accompagnement du plan de reprise a été signé le 19 octobre 2000 pour une durée de 5 ans.

La société a été gérée à partir de janvier 2000 par l'Opievoy, actionnaire détenant 99,88 % du capital social, en application de conventions de prestation de service et de gestion de logements. Le conseil d'administration du 23 novembre 2010 a décidé la dissolution de l'ESH Orly Parc. La transmission universelle de patrimoine de la société dissoute a pris effet le 31 décembre 2010. La société a été radiée du registre du commerce et des sociétés de Versailles le 28 mars 2011. L'avenant au protocole d'accord intervenu le 4 mars 2011 prévoit une poursuite de la remise à niveau du patrimoine de l'ESH comme prévu dans le protocole initial.

Le plan de redressement prévoyait les principales dispositions suivantes :

- apport de l'ancien actionnaire de 22,1 M€ en complément des 18,3 M€ déjà en place, soit un total de 40,4 M€ ;
- cession de l'intégralité de la créance pour l'euro symbolique à l'Opievoy qui apporte 0,8 M€ à travers une augmentation de capital ;
- versement de 5,3 M€ de subvention de la CGLLS ;
- accords de la CDC et des collecteurs 1 % pour le réaménagement des prêts.

Trois projets de rénovation urbaine (Clichy-Montfermeil, Gonesse et Meaux), qui n'étaient pas prévus au protocole et qui ont modifié l'économie de ce dernier, ont fait l'objet de conventions signées avec l'ANRU portant sur la réhabilitation et la résidentialisation de 1 330 logements, la démolition de 812 logements et la construction de 200 logements, soit un investissement total de 42.89 M€ sur la période 2004-2011. Pour financer les nouveaux besoins générés par les opérations ANRU et la mise en œuvre du PSP, le protocole de consolidation prévoit des mesures internes (cession du patrimoine de Lagny) pour 11,011 M€, les contributions des collectivités territoriales pour 10,867 M€, l'apport de l'actionnaire pour 1,060 M€ et la contribution de la CGLLS pour 5,791 M€.

L'ensemble des engagements a été respecté et le Comité des Aides de la CGLLS du 26 janvier 2012 a décidé de procéder à la clôture du protocole arrivé à son terme.

7.4.2 Analyse prévisionnelle

Les résultats prévisionnels de la période 2013 à 2023 ont été présentés au Conseil d'administration du 26 juin 2014, en même temps que le PSP actualisé 2014-2019. Les grandes orientations retenues dans l'étude prévisionnelle sont cohérentes avec celles de la CUS et du PSP.

La simulation de l'office prévoit que le patrimoine passe de 47 994 logements au 31 décembre 2013 à 50 310 logements fin 2023, soit un accroissement du parc de 2 316 logements correspondant à 4 351 logements neufs, 1 694 logements cédés et 341 logements démolis.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Le plan à moyen terme est bâti sur les hypothèses macroéconomiques suivantes :

| PMT 2014 | Hypothèses macroéconomiques |
|--------------------|--|
| Inflation | + 1,80 % |
| Livret A | + 1,25 % en 2014 ; + 1,75 % en 2015 ; + 2,5 % de 2016 à 2023 |
| Loyers | + 0,9 % en 2014 ; + 1,8 % de 2015 à 2023 |
| Vacance | + 1,5 % en 2014, 1,9 % en 2015 puis 1,4 % jusqu'à 2023 |
| Impayés | + 1 % sur toute la période |
| TFPB* | + 3 % sur toute la période |
| Maintenance et PGE | + 0,5 % sur toute la période |
| Frais de personnel | Actualisés 2014, constant en 2015 puis + 1 % de 2016 à 2023 |
| Frais de gestion | 2014-2016 budget actualisé puis constant à partir de 2017 |

Maintien de l'abattement TFPB pour les zones en ZUS (Pacte du 8 juillet 2013)

Le montant des travaux d'investissements est estimé à 1 609 M€ dont le financement est prévu à hauteur de 326 M€ sur fonds propres (20,2 %), 86 M€ par subventions (5,4 %) et 1 197 M€ par emprunts (74,4 %). Les travaux de réhabilitation identifiés concernent 13 455 logements pour un coût estimé à 467 M€, soit 35 k€/logt. Le chiffrage des travaux de traitement de l'amiante étant en cours d'évaluation, un montant prévisionnel de 61 M€ (dont 10 M€ de dépenses liées aux diagnostics financées sur fonds propres) a été prévu correspondant à un surcoût de travaux de 4 k€/logt.

Obs 26 : L'office traite les travaux de désamiantage comme des travaux d'investissement financés par emprunts alors qu'il s'agit de dépenses d'exploitation.

Les travaux de désamiantage ont pour objet de remettre en bon état d'utilisation, les immobilisations concernées et ne participent ni à l'augmentation de la valeur des éléments de l'actif, ni à l'augmentation notable de leur durée d'utilisation. Ils doivent être enregistrés dans le compte 615 « entretien et réparation » et relèvent de dépenses d'exploitation. L'organisme fait état de sa difficulté à financer les travaux de désamiantage compte tenu des montants importants dont il s'agit.

Les résultats de l'analyse prévisionnelle de la société sont retracés ci-dessous :

| En k€ | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|-----------------------------------|-----------------|---------|---------|---------|---------|---------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Loyers | 213 214 893 083 | 220 132 | 229 037 | 236 808 | 244 450 | 250 701 | 256 138 | 261 647 | 267 253 | 272 954 | 272 954 |
| Autres produits (y.c. financiers) | 6 103 | 4 270 | 5 527 | 6 334 | 5 415 | 4 436 | 3 874 | 3 922 | 3 919 | 3 834 | 3 880 |
| Entretien courant | -18 282 | -19 218 | -18 980 | -18 107 | -18 181 | -18 230 | -18 308 | -18 419 | -18 469 | -18 475 | -18 475 |
| Gros entretien | -18 291 | -17 066 | -16 913 | -16 894 | -16 912 | -16 884 | -17 190 | -17 576 | -17 906 | -18 229 | -18 457 |
| Charges (y.c. financières) | -66 981 | -70 876 | -69 908 | -69 122 | -69 518 | -69 929 | -70 352 | -70 781 | -71 233 | -71 696 | -72 171 |
| TFPB | -27 530 | -28 401 | -28 915 | -29 628 | -30 426 | -31 220 | -32 215 | -33 260 | -34 222 | -35 224 | -36 248 |
| Coût des impayés | -3 367 | -2 106 | -2 201 | -2 290 | -2 368 | -2 445 | -2 507 | -2 561 | -2 616 | -2 673 | -2 730 |
| Annuités emprunts | -56 393 | -60 016 | -64 133 | -76 762 | -88 823 | -96 563 | -102 124 | -105 920 | -109 325 | -112 245 | -114 819 |
| Autofinancement courant | 28 342 | 21 481 | 24 609 | 21 567 | 15 995 | 13 616 | 11 879 | 11 542 | 11 795 | 12 547 | 13 934 |
| En % des loyers | 13,3% | 10,0% | 11,2% | 9,9% | 6,8% | 5,6% | 4,7% | 4,5% | 4,5% | 4,7% | 5,1% |

Sur la période 2013 à 2023, l'autofinancement courant moyen prévisionnel de l'office diminue régulièrement jusqu'en 2019, exercice à partir duquel l'autofinancement courant se stabilise autour de 5 % des loyers.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos
Observation 26

L'observation formulée par la Miilos repose sur des textes traitant des coûts de désamiantage, dont l'avis CU-2005-D du Comité d'urgence du CNC (Conseil National de la Comptabilité), avis émis en date du 1^{er} juin 2005.

Toutefois, au vu des termes de cet avis, et compte tenu de l'évolution de la réglementation sur la présence d'amiante, l'analyse réalisée par l'Office a conduit à envisager différemment le traitement comptable des coûts liés à la « réglementation amiante » (réglementation qui ne couvre pas uniquement les coûts de « désamiantage »).

La lecture des dispositions de l'avis CU-2005-D ne doit pas nécessairement conduire à enregistrer toutes les dépenses liées à l'amiante, en charges. Par exemple, les surcoûts liés au remplacement d'un composant entraînés par l'application de la réglementation amiante, doivent notamment être considérés comme un élément du coût de production du nouveau composant.

L'Office estime que certaines dépenses liées à la « réglementation amiante » sont de nature à préserver la valeur de l'actif, l'absence de réalisation des travaux considérés pouvant conduire à de la vacance importante sur certains patrimoines.

L'analyse de l'Office semble corroborée par les annonces effectuées au Congrès HLM à Lyon, sur la constitution d'une offre de prêts (CDC) destinés à financer des travaux liés à « la réglementation amiante ». Un tel mode de financement ne peut s'entendre, selon l'Office, que dès lors qu'une partie des dépenses engagées en respect de la « réglementation amiante » est immobilisable. Sur la période récente 2009-2013, l'Office a réalisé la vente en bloc de 950 logements, soit en moyenne 190 logements par an, et la vente de 64 logements à l'unité.

La décision du 26 novembre 2014 de l'Autorité des Normes Comptables a modifié le Recueil des Normes Comptables (4 décembre 2014) en ce qui concerne la comptabilisation des travaux de désamiantage en précisant : « *les dépenses entraînées par l'application des réglementations spécifiques (relative à l'amiante, par exemple), accessoires au coût d'acquisition ou de création d'un actif porteur d'avantages économiques futurs (exemple : remplacement d'un composant identifié) sont un élément du coût d'entrée de l'actif* ».

De ce fait, les dépenses engendrées par des travaux de désamiantage intervenant dans le cadre de dépenses ayant le caractère d'immobilisations (travaux de réhabilitation, renouvellement de composants notamment) peuvent être comptabilisées dans le coût de production de l'immobilisation. En revanche, s'il s'agit de travaux de désamiantage purs, ceux-ci doivent être comptabilisés en charges.

Il est constaté que les loyers des logements évoluent de 2,14 % par an en moyenne. Les autres produits tiennent compte notamment de produits financiers d'un montant forfaitaire de 1 000 k€ annuels, montant qui apparaît déconnecté de la situation de la trésorerie de l'office. En effet, la trésorerie suivra l'évolution du FRNG en diminution sur la période 2013 à 2023.

Les charges d'exploitation (hors maintenance) augmentent moins vite que les loyers (moyenne de 1,42 %) avec cependant un pic observé en 2014, exercice au cours duquel est enregistrée une augmentation sensible des frais de gestion (+ 16,2 %) et des dépenses de personnel (+ 5,5 %). En effet, une enveloppe de crédits est prévue en 2014 pour les honoraires d'une étude de calcul des surfaces et les dépenses liées aux élections des représentants des locataires. En ce qui concerne les dépenses de personnel, il est tenu compte de l'impact des accords collectifs signés en 2013 avec les organisations syndicales.

L'effort d'entretien, bien qu'en diminution constante sur la période, reste soutenu et conforme aux engagements de la CUS, y compris au-delà de 2016 (57,4 M€ fin 2023 [y compris le renouvellement de composants] pour un engagement fixé à 52 M€ par an).

Les annuités d'emprunts locatifs connaissent une forte augmentation, l'annuité passant de 26,5 % des loyers en 2013 à 42,1 % en 2023 du fait des orientations stratégiques de l'organisme visant à maintenir un niveau d'investissement élevé, tant en ce qui concerne les constructions neuves et que les réhabilitations du patrimoine existant (réhabilitations lourdes et énergétiques). L'étude tient compte d'un réaménagement de la dette générateur d'une économie d'annuités mais également d'un prêt de consolidation du potentiel financier de 30 M€ destiné à maintenir la capacité d'investissement de l'office. Par ailleurs, l'organisme a tenu compte d'un accroissement des charges financières liées à d'éventuels refus de certaines collectivités pour garantir certains emprunts (estimation de 1,5 à 2 M€ par an sur la base d'un montant moyen annuel d'investissement de 200 M€).

En ce qui concerne la structure financière, l'évolution prévisionnelle de l'office présente les résultats suivants :

| En k€ | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|--|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--------|
| Autofinancement courant | 21 481 | 24 609 | 21 567 | 15 995 | 13 616 | 11 879 | 11 542 | 11 795 | 12 547 | 13 934 | |
| Eléments exceptionnels d'autofinancement | | 35 | -400 | -1 800 | -1 800 | -1 800 | -1 800 | -1 800 | -1 800 | -1 800 | -1 800 |
| Affectation à la PGE | | -59 | -60 | -60 | -202 | -222 | -202 | -196 | -152 | -102 | -102 |
| Produits de cession d'actif | 19 453 | 24 172 | 8 982 | 20 445 | 10 657 | 5 834 | 10 078 | 8 819 | 10 688 | 11 131 | |
| FP investis en locatif | -52 398 | -52 728 | -52 221 | -46 562 | -40 679 | -30 969 | -13 731 | -12 358 | -12 092 | -11 836 | |
| Remboursement en capital emprunts non locatifs | -2 554 | -2 465 | -2 481 | -2 433 | -2 278 | -2 201 | -1 898 | -1 753 | -1 709 | -1 701 | |
| Autres variations | -2 000 | -2 040 | -2 080 | -2 120 | -2 160 | -2 200 | -2 240 | -2 280 | -2 320 | -2 360 | |
| Potentiel financier fin d'exercice | 89 018 | 72 976 | 64 065 | 36 971 | 20 295 | -2 571 | -22 230 | -20 475 | -18 204 | -12 991 | -5 725 |
| PGE | 11 860 | 11 919 | 11 979 | 12 038 | 12 240 | 12 463 | 12 665 | 12 861 | 13 013 | 13 114 | 13 216 |
| Dépôts de garantie | 15 244 | 15 330 | 15 569 | 15 851 | 16 064 | 16 239 | 16 311 | 16 365 | 16 423 | 16 476 | 16 528 |
| FRNG | 116 122 | 100 223 | 91 613 | 64 860 | 48 599 | 26 131 | 6 746 | 8 751 | 11 232 | 16 599 | 24 019 |

L'évolution du FRNG reflète une situation financière qui se dégrade jusqu'en 2019 puis s'améliore sans atteindre un niveau performant puisqu'en 2023 le FRNG atteindrait moins d'un mois de dépenses mensuelles moyennes (base 2013).

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 27 : L'étude prévisionnelle tient compte de produits nets de cession d'actifs pour un total cumulé de 130 000 k€, ce qui peut paraître une hypothèse très volontariste.

En effet, les produits nets de cession des actifs pris en compte dans le PMT 2014 tient compte de la vente de 1 694 logements correspondant à 423 logements individuels, 138 logements de programmes mixtes et à 1 133 logements d'immeubles cédés en bloc. Compte tenu des difficultés de commercialisation rencontrées par l'organisme sur la période de contrôle, tant en collectif qu'en vente aux locataires, l'objectif affiché par l'office paraît volontariste. Sur la période 2009 à 2013, Opievoy a cédé 1 902 logements et enregistré sur le compte 775 « produits de cession d'éléments d'actif » un montant cumulé de 62,3 M€. Les ventes en bloc ont suscité peu d'engouement de la part des bailleurs sociaux et les ventes aux locataires ont été très peu nombreuses.

La situation financière prévisionnelle de l'organisme est trop optimiste si l'on tient compte d'une part de l'hypothèse d'apport de fonds propres issus des cessions peu réaliste et d'autre part, de produits financiers prévisionnels trop élevés par rapport à la situation du FRNG prévisionnel. Par ailleurs, l'étude prend en compte des hypothèses très rigoureuses de maîtrise des frais généraux et de la masse salariale et une réduction de l'effort de maintenance.

En dépit de ces faiblesses, l'existence du PMT constitue une avancée certaine puisque le dernier rapport Miilos observait l'absence d'étude prévisionnelle à moyen terme. Au vu du PMT qui est actualisé par l'organisme chaque année, il conviendra que le conseil d'administration adapte sa politique d'offres nouvelles à la capacité financière de l'organisme.

7.5 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE

L'analyse réalisée dans le cadre du contrôle démontre que la situation financière de l'office est saine. L'organisme dispose aujourd'hui d'une bonne rentabilité, il est faiblement endetté et ses impayés sont maîtrisés. L'office a profité du bon niveau de ses fonds propres disponibles et de son potentiel financier pour accélérer sa politique d'investissements qui a représenté 1 261 M€ sur la période 2009 à 2013. Les perspectives financières sur les dix prochaines années font état d'un niveau d'autofinancement en baisse, par rapport à la période contrôlée (5 % en 2023), du fait en particulier de l'augmentation de l'annuité d'emprunt générée par la poursuite d'une politique d'investissements soutenue (1 609 M€). La situation financière structurelle se dégrade avec un FRNG qui tient pourtant compte d'une hypothèse volontariste de produits nets de cession d'actifs.

La poursuite d'un effort significatif de développement et de remise à niveau du patrimoine suppose une gestion vigoureuse et une politique active de vente aux locataires.

8. CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS

La vérification a porté sur les déclarations de cotisation à la Caisse de garantie du logement locatif social au titre des exercices 2011 à 2013

8.1 CONTENU DE LA VERIFICATION

La Miilos a procédé à la vérification de l'assiette des cotisations dues par l'Opievoy à la CGLLS, conformément aux articles L.423-14, 452-4, L.452-5 et L.452-6 et R.452-25-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

L'organisme a procédé aux déclarations de la cotisation à la CGLLS et s'est acquitté des règlements correspondants.

Réponses de l'organisme

Observation 27

Le produit des cessions net de 130.000 k€ représente la mise en vente de 1 694 logements sur 10 ans.

Ainsi, pour un patrimoine au 31 décembre 2013 de 49.740 logements en propriété avec équivalent logements, la politique de vente concerne 0,3 % de patrimoine vendu en moyenne par an, soit en moyenne 170 logements par an.

Les objectifs inscrits sont inférieurs à la forte demande des pouvoirs publics vis-à-vis des bailleurs sociaux de céder 1 % de leur patrimoine par an.

Nouvelles observations de la Miilos

L'observation de la Miilos visait seulement à souligner que l'étude prévisionnelle prenait en compte un financement s'appuyant sur une politique volontariste de vente de logements (170 par an, selon le chiffre indiqué par l'OPH dans sa réponse).

Obs 28 : Certains éléments de calcul de la cotisation de base n'ont pas été pris en compte.

L'organisme n'a pas pris en compte les indemnités d'occupation dans l'assiette de la cotisation de base des exercices 2012 et 2013.

Il est constaté que l'Opievoy, ayant bénéficié d'un plan de consolidation de la CGLLS dans les cinq dernières années, n'a pas été soumis au prélèvement sur le potentiel financier de l'article L.423-14 du CCH.

8.2 CONCLUSION SUR LE CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS

L'incidence sur les cotisations de base des exercices 2012 et 2013 correspond à une insuffisance de versement d'un montant cumulé de 177 807 €. L'office doit se rapprocher de la CGLLS pour régulariser sa situation.

Réponses de l'organisme

Observation 28

L'Office confirme le calcul de la Miilos.

Une déclaration a été effectuée le 02 septembre 2014 au titre des exercices 2012 et 2013. Le mandatement a été effectué à hauteur de 92.217 € pour 2012 et 85.590 € pour 2013.

Nouvelles observations de la Miilos

Il est pris note de l'accord de l'OPH sur le calcul de la Miilos et de la procédure de régularisation entreprise auprès de la CGLLS.

8. CONCLUSION

L'Opievoy contribue activement au logement des populations à ressources modestes et démunies. Cependant, les objectifs d'attribution DALO fixés dans la CUS ne sont pas atteints à ce jour.

La situation financière de l'office est saine et se situe dans la moyenne des organismes Hlm, notamment selon le critère de l'autofinancement.

Les coûts de gestion sont élevés et la maîtrise des charges de personnel ainsi que de certains postes de frais généraux mérite une attention particulière : importance des charges récupérables non récupérées, gestion du parc automobile à améliorer, surdimensionnement des effectifs en comptabilité.

Des insuffisances sont constatées dans la gestion des charges : délais de régularisation trop longs, charges très élevées et surprovisionnements importants sur un nombre significatif de programmes.

La gestion locative et patrimoniale est dans l'ensemble effectuée de façon satisfaisante, ce qui n'exclut pas des irrégularités et insuffisances ponctuelles significatives à corriger : vente de terrains sans référence à leur valeur réelle, défaillances d'entretien sur certains sites, registres de sécurité mal tenus, irrégularités ponctuelles dans les ventes, persistance de logements non conformes aux normes de décence ou dépourvus de confort (situation déjà mentionnée lors du précédent contrôle de la Miilos et qui n'a fait l'objet que d'une correction partielle), clôtures d'opérations à effectuer.

La gestion des foyers est perfectible : contrats avec les gestionnaires à préciser, programme de travaux à mettre en œuvre.

Sur la période contrôlée, l'office a relancé son effort d'investissement, en offre nouvelle comme en réhabilitation et de nombreux projets Anru sont en cours de finalisation.

L'Opievoy continue cependant à souffrir d'un important retard dans la mise à niveau de son patrimoine : de nombreux programmes nécessitent une réhabilitation rapide, les logements énergivores (classes E, F et G) représentent 29 % du parc (21 % en moyenne nationale), des acquisitions d'immeubles en bloc en mauvais état ont été effectuées (achats « Icade » notamment) sans que les travaux de réhabilitation nécessaires aient été réalisés à ce jour. Les dépenses d'entretien se situent dans la moyenne des organismes Hlm mais l'état du parc justifierait certainement un effort accentué.

L'analyse financière prévisionnelle montre que l'OPH peut soutenir un effort significatif de développement et de remise à niveau du parc mais l'équilibre projeté suppose une gestion volontariste dans un certain nombre de domaines, notamment dans la maîtrise des coûts de gestion et dans la mise en œuvre d'une politique active de vente aux locataires (en rupture avec les résultats actuels peu significatifs).

Enfin, l'absence de consensus des trois collectivités de rattachement sur la gestion de l'OPH a conduit à une crise de gouvernance qui pourrait, si elle n'est pas surmontée rapidement, compromettre gravement la motivation des personnels et l'efficacité de gestion de l'organisme. Il importe donc que le dispositif de l'article L.421-6 du CCH soit mis en œuvre dans les meilleurs délais, afin qu'un choix clair et pérenne soit effectué entre un rattachement régional ou une dissolution.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Réponses du président du groupe Opievoy
Jérôme GUEDJ en date du 25 novembre
2014.

