

Rapport définitif n° 2014-061 Décembre 2014

Société anonyme OGIF

(Omnium de gestion immobilière de l'Ile-de-France)

Levallois-Perret (92)

FICHE RÉCAPITULATIVE DU RAPPORT DÉFINITIF

N° 2014-061

OGIF - SA - 92

Président : Michel Clair
 Directeur général : Antoine Pinel
 Adresse : 18 bis, rue de Villiers
 92 300 LEVALLOIS-PERRET

Nombre de logements familiaux gérés : 3 942

Nombre de logements familiaux en propriété : 3 942

Nombre d'équivalents logements des foyers en propriété : 0

Indicateurs	Organisme	Réf. nat.	Réf. région
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	nc	1.17	0.83
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	21.0	46.7	32.3
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vac. techn.(%)	nc	nc	nc
Loyers mensuels (€/m ² de surface corrigée)	4.22	3.2	3.57
Loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	7.88		
Fonds de roulement net global à term. des op. (mois de dépenses)	0		
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	6.22 Quartile : nc	nc	
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	20.79 Quartile : nc	nc	
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	15.06 Quartile : nc	nc	

Présentation générale de l'organisme

L'OGIF est une filiale non HLM du collecteur ASTRIA ; c'est donc une société soumise au droit commun, notamment en matière de fiscalité. Cependant, la société gère un parc locatif social de près de 4 000 logements conventionnés, ce qui la situe dans le champ de contrôle de la Miilos et lui impose le respect de certaines dispositions du CCH relatives au logement social. Le développement de la société, centré sur le logement intermédiaire, se fait presque exclusivement en conventionné PLS.

Points forts

- Parc attractif et globalement bien entretenu.
- Gestion d'ensemble satisfaisante.
- Perspectives financières favorables.

- Points faibles**
- Coûts de gestion élevés.
 - Développement insuffisant par rapport aux capacités financières.
 - Peu de prioritaires DALO logés.
- Anomalies ou irrégularités particulières**
- Non-respect de certaines conventions de réservation préfectorale.
 - Dépassement de plafond de loyer.
 - Absence de mise en œuvre du supplément de loyer de solidarité (SLS).

Conclusion L'OGIF bénéficie d'une gestion d'ensemble satisfaisante, mais avec des coûts de gestion élevés. Son parc est attractif et globalement bien entretenu.

Le contrôle a mis en évidence des irrégularités dans la gestion du parc locatif social conventionné : dépassements de plafonds de loyers, non-respect de certaines conventions en ce qui concerne les réservations préfectorales, absence de mise en œuvre du supplément de loyer de solidarité.

La contribution au logement des prioritaires DALO est faible.

La société bénéficie de perspectives financières favorables, avec un faible endettement, une trésorerie abondante, une structure bilancielle solide. Dans le contexte de pénurie de logements intermédiaires dans la région Île-de-France, la société pourrait engager une politique plus active de développement, d'autant plus que son désengagement sélectif de certains marchés et la réduction des coûts de gestion pourraient permettre de dégager de nouvelles ressources financières.

Précédent rapport Miilos : n° 2007-060 de mars 2008

Contrôle effectué du 4 avril au 15 septembre 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° 2014-061

OGIF - SA – 92

SOMMAIRE

1. PRÉAMBULE	2
2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME ET DE SON CONTEXTE	2
2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME	2
2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT.....	3
2.2.1 Gouvernance	3
2.2.2 Organisation et management.....	5
2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE.....	6
3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE	6
3.1 OCCUPATION DU PARC	7
3.2 ACCES AU LOGEMENT	7
3.2.1 Politique d'occupation du parc de l'organisme	7
3.2.2 Gestion des attributions.....	8
3.3 LOYERS ET CHARGES.....	9
3.3.1 Parc conventionné	9
3.3.2 Parc non conventionné	10
3.3.3 Supplément de loyer solidarité (SLS)	10
3.3.4 Charges	11
3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES	11
3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES	12
3.6 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE	12
4. PATRIMOINE	13
4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE	13
4.1.1 Parc global	13
4.1.2 Parc conventionné	13
4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE	13
4.2.1 Ventes de logements à des bailleurs sociaux.....	13
4.2.2 Déconventionnement	14
4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE	15
4.4 MAINTENANCE DU PARC	15
4.5 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE.....	15
5. RÉNOVATION URBAINE	15
6. TENUE DE LA COMPTABILITÉ ET ANALYSE FINANCIÈRE	16
6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE.....	16
6.2 ANALYSE FINANCIERE.....	16
6.3 ANALYSE PREVISIONNELLE	20
6.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE	21
7. CONCLUSION	22

1. PRÉAMBULE

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

Le précédent contrôle de l'OGIF a été réalisé par la Miilos en 2008.

La gestion de la société ne présentait pas d'insuffisance majeure, mais restait perfectible dans certains domaines et des dépassements de plafonds de loyer étaient signalés.

La situation financière de la société permettait d'envisager une reprise de son développement patrimonial.

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

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME

Filiale du collecteur ASTRIA, l'Omnium de gestion immobilière de l'Île-de-France (OGIF), créé en 1957, a depuis 1971 le statut de société anonyme non HLM.

Avec 26 055 logements et un capital de plus de 80 M€, l'OGIF est la principale société du secteur non HLM d'Astria, qui comprend aussi la SNR, la SOGUIM et l'APEC. Ces 4 sociétés gèrent en commun un parc total de 31 670 logements. Leur siège social est situé au 18 bis, rue de Villiers à Levallois-Perret.

Le contrôle effectué par la Miilos a porté sur le parc de logements conventionnés ou qui étaient encore sous régime conventionné entre 2009 et 2013 ainsi que sur la mise en œuvre du programme national de renouvellement urbain qui concerne 8 résidences de l'OGIF, dont 2 conventionnées.

L'OGIF se positionne sur le créneau du logement intermédiaire en Île-de-France, région où les salariés dont les ressources sont supérieures aux plafonds PLUS peinent à se loger sur le marché locatif privé, très tendu.

L'OGIF, au 1^{er} juillet 2014, détenait en propre un parc locatif de 26 055 logements, dont 4 134 conventionnés (APL ou ANAH), situés en Île-de-France¹, ainsi que deux foyers (255 places) et deux immeubles de bureaux. Le parc conventionné a décliné puisque l'OGIF dénonce les conventions arrivées à échéance. Cependant, depuis quelques années, la société a repris le développement de petites opérations financées en PLS.

¹ À l'exception de 54 maisons individuelles à Pessac (33) et de résidences dans le département de l'Oise.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Gouvernance

2.2.1.1 Statuts, capital et participations

L'OGIF a le statut de société anonyme non HLM, filiale de CIL (cf. § 2.2.1.3).

Les statuts de l'OGIF contiennent les clauses-types imposées par le décret n° 93-750 aux sociétés immobilières mentionnées aux articles L. 313-27 et suivants du CCH, dont 50 % du capital ont été souscrits ou acquis au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction. Ces clauses ont été récemment modifiées par les dispositions du décret n° 2013-777 du 27 août 2013.

Dans le cadre de la simplification des structures de sa maison-mère, l'OGIF a fusionné avec de nombreuses sociétés, par apport de titres ou fusion-absorption : la SARELI et la Société Immobilière Familiale lui ont notamment apporté près de 17 000 logements. Les dernières fusions en date ont concerné BAPH et SIGECO (2008), cinq SCI situées dans l'Oise² (2010) et la SI de la rue du Boucry (2014).

Le collecteur Astria détient 89,12 % du capital de l'OGIF, l'autre principal actionnaire est la société du groupe Astria, SLP Logement et Patrimoine (7,42 %). L'OGIF ne distribue pas de dividendes.

L'OGIF détient 15,5 % du capital de la SA d'HLM France Habitation (48 000 logements) et 100 % de la SOGUIM (419 logements).

L'organisation des sociétés du pôle non HLM d'ASTRIA est détaillée dans le tableau suivant :

Forme et dénomination	Associés principaux	en % (1)	Président / DG ou Gérant	Capital en €
SA OGIF	Astria	89,12 %	Michel Clair / Antoine Pinel	80 698 269
	SLP Logement et Patrimoine	7,42 %		
SARL SOGUIM	OGIF	100 %	Antoine Pinel	225 000
SCI SNR	Astria	89,50 %	Corinne Pirlot-Fages	107 202 640
	Logéo	5,90 %		
	Proclia	4,60 %		
SCI APEC Résidences	Astria Développement	99,99 %	SOGUIM	2 001 514
SCI Valérie Broca	Astria	50,00 %	SOGUIM	15 240
	Cilgere	50,00 %		
SCI les Trois Fontaines	Astria Développement	100 %	SOGUIM	1 524
SCI Locaflandre	Astria	49,00 %	SOGUIM	1 031 250
	Vivarte	25,50 %		
	Proclia	25,50 %		
SI Bagnolet-Orteaux	SLP Logement et Patrimoine	100 %	SOGUIM	750
SI Ruisseau des Gains	OGIF	91,86 %	SOGUIM	112 875
SI du Puits Mi-Ville	OGIF	98,48 %	SOGUIM	211 065
APEC Location Locapec	Astria	99,13 %	SARL Astria Services	31 329 066

(1) actions ou parts.

² SCI la nouvelle Brèche, SCI la Brèche société immobilière de construction, SCI de Brichebay, SCI Les Érables, SCI Résidence de Bon Secours.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

2.2.1.2 Conseil d'administration et direction

Le conseil d'administration, de 8 membres, s'est réuni entre 4 et 6 fois par an depuis 2009. Il est présidé depuis le 9 octobre 2012 par Monsieur Michel Clair, également président d'Astria Développement et de la SA d'HLM France Habitation, succédant à Monsieur Ceyrac (2005-2012).

Le directeur général est depuis 2007 Monsieur Antoine Pinel, également gérant de la SOGUIM. Madame Corinne Pirlot-Fages occupe les fonctions de directrice générale adjointe, de directrice du patrimoine de l'UES et de gérante de la SNR.

2.2.1.3 Pouvoir adjudicateur

Depuis 2011, en tant que filiale de CIL, l'OGIF applique la réglementation relative aux organismes dotés de la qualité de pouvoir adjudicateur. Un comité d'appel d'offres attribue les marchés de services, de fournitures et de travaux passés par l'OGIF et ses filiales, la SNR et la SOGUIM conformément aux dispositions fixées par l'ordonnance du 6 juin 2005 et le décret du 30 décembre 2005.

En vertu de cette qualité de pouvoir adjudicateur, la société a recours à la mise en commun de moyens (informatique, maîtrise d'ouvrage) avec les sociétés HLM du groupe, sans recourir à la mise en concurrence pour ces prestations mises en commun.

Cette qualité de pouvoir adjudicateur ne semble cependant pas totalement aller de soi.

En effet, la société est assujettie à une fiscalité de droit commun. Elle est soumise à l'impôt sur les bénéfices des sociétés, à l'impôt sur les plus-values dans les conditions de droit commun, y compris pour son parc conventionné.

Or, selon la jurisprudence en vigueur, rappelée dans le commentaire n° 10 du préambule de la nouvelle directive européenne 2014/24/UE du 26 février 2014 sur les marchés publics, une société qui intervient sur un marché concurrentiel, sans bénéficier d'exonération fiscale et dans l'obligation d'équilibrer ses comptes, ne peut être considérée comme un organisme de droit public ayant la qualité de pouvoir adjudicateur.

Concernant le parc conventionné, le déconventionnement est de droit en fin de convention, et il n'y a pas d'obligation d'utiliser dans le secteur social les plus-values dégagées de la vente.

L'OGIF a dénoncé en 2012, dès sa première échéance, la convention de 1992 signée avec l'État (convention signée en application des dispositions de l'ancien article 313-31 I 2° ter du CCH abrogé en 2009). Cette convention affirmait la vocation sociale de l'OGIF, en contrepartie d'engagements : introduction dans ses statuts de clauses-types, limitation de la rémunération du capital, non-incorporation des réserves au capital social et plafonnement des loyers et des ressources des entrants à 200 % du PLUS sur son parc. Cette convention avait à l'époque permis au collecteur OCIL, absorbé par Astria en 2005, d'acquérir avec des fonds issus de la PEEC plus de 50 % de l'OGIF.

Organisme non HLM, l'OGIF n'est pas concerné par la signature d'une convention d'utilité sociale prévue à l'article L. 445-1 du CCH.

L'OGIF ne tient pas de comptabilité séparée pour les logements conventionnés et ceux qui ne le sont pas. Il est rappelé que, par décision de la commission européenne du 20 décembre 2011 applicable directement aux entreprises, lorsqu'une entité économique exerce des activités qui se situent à la fois dans le cadre du service d'intérêt économique général (SIEG) et en dehors de celui-ci, sa comptabilité interne doit indiquer séparément les coûts et les recettes liés à ce service et ceux liés aux autres services, ainsi que les paramètres de répartition des coûts et des recettes.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

La situation de la société, par rapport aux contraintes de la réglementation européenne (pouvoir adjudicateur, distinction entre service d'intérêt général et activité hors SIEG, règle de « juste compensation » des aides d'État et contraintes comptables associées), mérite donc d'être clarifiée.

2.2.1.4 *Stratégie 2013-2020*

Les grands axes du plan stratégique 2013-2020 sont les suivants :

- affirmer le développement de l'OGIF sur le secteur du logement intermédiaire en zone A bis, avec des financements PLI ou PLS, en recherchant des financements complémentaires et des partenariats ;
- augmenter l'autofinancement, notamment par la hausse des loyers, la sortie des conventions APL, et étudier la mise en place du supplément de loyer solidarité sur le parc conventionné. La cession des actifs détenus dans le capital de la SA d'HLM France Habitation (30 M€) permettrait de dégager des ressources supplémentaires ;
- poursuivre les réhabilitations entreprises (isolation thermique et pièces humides) afin de maintenir un parc attractif ;
- améliorer la relation avec les clients dans le cadre de la démarche *Projet client 2015*.

2.2.2 **Organisation et management**

2.2.2.1 *Partage de moyens à travers une SEP*

L'objet social exclusif de l'OGIF est la réalisation d'opérations à finalité locative et la gestion des logements correspondants. La société fonctionne de façon imbriquée avec 2 autres sociétés non HLM : la SNR et sa filiale la SOGUIM, avec lesquelles elle partage activités, moyens, locaux et personnels. En 2013, deux SCI du groupe ont été intégrées à ce périmètre³ : l'APEC LOCATION-LOCAPEC (1 768 logements) et l'APEC RÉSIDENCES (240 logements).

Le partage des moyens entre l'OGIF (SA), la SNR (SCI), et la SOGUIM (SARL) reposait sur une convention de 1995. Cette organisation a été modifiée en 2013 par la création de la société en participation (SEP) OGIF Services, régie par les articles 1871 à 1872-2 du code civil, qui a mis en place de nouvelles modalités de gestion des moyens partagés entre les sociétés, chacune faisant bénéficier la SEP de ses fonctions support. Les dépenses internes sont réparties entre les associés en fonction du nombre de logements détenus. OGIF Services ne dispose pas de la personnalité morale et n'est pas immatriculée au registre du commerce et des sociétés.

En outre, un GIE Informatique, Astrimmo, créé en 2008, administré par la SA d'HLM France Habitation, permet aux filiales immobilières d'Astria de mettre en commun les prestations informatiques.

2.2.2.2 *Partage des moyens humains et des services*

Au 31 décembre 2012, l'OGIF employait directement 499 salariés, dont 266 personnels d'immeubles. L'organisation des effectifs dans le périmètre géré (sociétés OGIF, SNR, SOGUIM et APEC location) repose sur un organigramme et des effectifs communs : les 4 sociétés font partie d'une unité économique et sociale (UES) aux termes d'un accord de 2004 signé avec les organisations syndicales représentatives.

³ Ces sociétés étaient avant 2013 gérées par la SA d'HLM Domaxis.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Les personnels de l'UES ont le plus souvent un contrat de travail avec l'une des sociétés, leurs prestations faisant l'objet de refacturations en fonction d'une clé de répartition, généralement basée sur le nombre de logements détenus. La direction de la maîtrise d'ouvrage de 19 salariés présente la particularité de travailler également pour la SA d'HLM France Habitation.

2.2.2.3 Partage de la gestion locative

L'OGIF, la SNR, APEC location et la SOGUIM détiennent au total 31 670 logements, gérés en commun par 5 principaux pôles de gestion à Aubervilliers (1), Montreuil (2) et La Défense (2). Ces pôles devraient fusionner en 2015 pour n'en laisser subsister que 3. Le tableau suivant récapitule le nombre de logements gérés tous statuts confondus répartis par société et par département, à la date du 19/03/2014.

Société	75	77	78	91	92	93	94	95	Autres*	Total
OGIF	2 420	549	2 222	1 359	3 891	7 772	5 277	1 748	484	25 722
SNR	805	69	375	89	757	294	478	52	476	3 395
APEC location	261	-	84	74	775	258	178	116	91	1 837
SOGUIM	98	-	20	27	337	92	-	142	-	716
Ensemble	3 584	618	2 701	1 549	5 760	8 416	5 933	2 058	1 051	31 670

* départements 33, 38, 60 et 69.

2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE

L'OGIF, société non HLM, positionnée sur le créneau du logement intermédiaire en Île-de-France, fonctionne de façon imbriquée avec 3 petites sociétés du groupe ASTRIA, avec lesquelles une fusion serait coûteuse fiscalement. La convention de partage des moyens de 1995, obsolète, a été récemment remplacée par la création de la société en participation OGIF Services.

L'OGIF a dénoncé en 2012 la convention globale avec l'État, qui affirmait sa vocation sociale et encadrait ses loyers. La société dénonce au fur et à mesure de leur échéance les conventions APL. Toutefois, elle a repris un développement majoritairement financé en PLS et son parc conventionné se reconstitue.

3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE

En 2014, 12 % des locataires du parc total de l'OGIF et 21 % du parc conventionné perçoivent une aide au logement. Afin de mieux connaître les locataires de son parc, la société réalise une étude sommaire de la population des immeubles neufs, et ventile les résultats de l'enquête OPS par immeuble.

Les résultats des enquêtes OPS, réalisées en 2009 et 2012 sur le parc conventionné de l'OGIF, font apparaître une occupation légèrement moins sociale que celle de l'ensemble des bailleurs sociaux de la région, notamment en ce qui concerne les ressources et le taux de familles monoparentales.

L'évolution des ressources entre 2009 et 2012, résumée dans le tableau ci-dessous, doit s'interpréter en tenant compte de l'abaissement des plafonds de ressources⁴ de 10,3 % à partir de juin 1999.

⁴ la loi MOLLE (mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion) n° 2009-323 du 25 mars 2009 prévoit l'abaissement de 10,3 % des plafonds de ressources à compter du 1^{er} juin 2009.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Résultats de l'enquête OPS	OGIF 2009	Région ÎdF 2009	OGIF 2012	Région ÎdF 2012
Familles mono-parentales	15,0 %	19,4 %	13,5 %	20 %
Ressources inférieures à 20 % des plafonds PLUS	11,8 %	17,7 %	9,9 %	14,5 %
Ressources comprises entre 20 % et 60 % des plafonds PLUS	49,1 %	45,3 %	41,3 %	40,2 %
Ressources supérieures à 100 % des plafonds PLUS	8,5 %	8,0 %	16,0 %	13,6 %

3.1 OCCUPATION DU PARC

L'OGIF connaît la demande au travers des dossiers de candidature qui lui sont adressés par ses réservataires.

L'OGIF n'est pas assujettie aux dispositions de l'article R. 441-2-8 a) du CCH concernant le numéro unique et n'est pas service enregistreur de la demande de logement social. De ce fait, les services de l'OGIF ne vérifient pas que le demandeur détient un numéro unique, les demandeurs ne sont pas systématiquement répertoriés dans le fichier et inversement, les attributaires détenant un numéro ne sont pas radiés.

3.2 ACCES AU LOGEMENT

3.2.1 Politique d'occupation du parc de l'organisme

3.2.1.1 Gestion des réservations

L'OGIF, en sa qualité de société non HLM, n'est pas soumise à l'obligation de signer avec l'État une convention de réservation globale conforme aux dispositions de l'article R. 441-5 du CCH.

Le précédent rapport de la MILOS, en 2006, faisait état d'un taux de réservation de 95 % du parc conventionné au profit des collecteurs de la PEEC (81 % au profit de sa maison-mère Astria).

En 2014 la société n'identifie plus que 64 % de son parc comme étant réservé par un collecteur, le reliquat étant libre de réservation. Toutefois, aux termes de la convention globale signée en 2012 entre l'OGIF et le collecteur Astria, ce dernier se voit proposer en priorité les logements libres de droit ou rendus par leur réservataire.

Le tableau suivant récapitule les réservations en nombre de logements conventionnés au 1^{er} juillet 2014.

Réservataire	Collecteur	Préfets	Mairies et conseils généraux	Employeurs, ministères, comités d'entreprise	Sans réservataire	Total
En logements	2 116	123	63	181	1 418	3 901
En %	54,2 %	3,2 %	1,6 %	4,6 %	36,3 %	100 %

Obs 1 : La société n'a pas systématiquement mis en œuvre le contingent de réservation préfectoral prévu par les dispositions des conventions.

En 2014, le déficit représente 217 logements. Cette observation résulte des dispositions expresses des conventions signées avec l'État. En application de ces dispositions, la société aurait dû porter à la connaissance du préfet les vacances intervenues à concurrence du nombre de logements concernés par programme (ou, dans le cas de la résidence Villeneuve-la-Garenne 05, les signaler à la commission chargée de l'attribution des logements dans le cadre du PDALPD).

Réponses de l'organisme

Observation 1

10 opérations sont relevées. 4 d'entre elles ont été financées en PLA/CFF (Chatou 09, Compiègne 19/1, Le Pré Saint-Gervais 16, Pessac 02).

Les conventions type conclues entre l'État et les personnes physiques ou morales autres que les organismes d'HLM et les SEM en application de l'article L. 351-2 (3^e) CCH sont régies par les dispositions de l'article R. 353-90 du même code pour les logements leur appartenant et faisant l'objet d'une décision favorable de financement prise dans les conditions prévues aux articles R. 331-3 et R. 331-6 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Il faut rappeler que les personnes morales citées ci-dessus ne bénéficient pour le financement de leurs opérations d'aucune subvention de l'État (que ce soit pour l'achat du foncier ou pour la construction des immeubles). De ce fait le financement classique de leurs opérations se compose :

- ⇒ De fonds propres.
- ⇒ De fonds relevant de la participation des employeurs à l'effort de construction.
- ⇒ D'un prêt locatif aidé (PLA/CFF devenu PLS) assorti d'une garantie hypothécaire et non d'une garantie communale.

Les clauses type découlant de l'article R. 353-90 prévoyaient pour les opérations financées en PLA/CFF un article selon lequel l'organisme bénéficiaire du prêt s'engageait à « réserver x % de logements à des populations répondant à des critères de priorité définis par le Préfet ». Ces critères devaient faire l'objet d'arrêtés préfectoraux.

Il s'agissait donc d'une simple obligation de résultat globale sans affectation d'un contingent que l'organisme constructeur s'engageait à mettre à la charge des réservataires des logements construits.

Les contingents de logements qui ont pu être donnés aux préfetures des départements et dont l'affectation précise figure dans cette hypothèse en annexe des conventions de conventionnement au cas par cas avec les services instructeurs des Directions Départementales de l'Équipement.

Nouvelles observations de la Miilos

Observation confirmée.

Dans sa réponse, la société ne conteste pas que la société s'est engagée à « réserver x % de logements à des populations répondant à des critères de priorité définis par le préfet ».

Il reste à définir, au cas par cas et en application des conventions signées, la mise en œuvre pratique de cet engagement.

Pour les 4 opérations de *Chatou 09, Compiègne 19/1, Le Pré Saint-Gervais 16, Pessac 02*, l'observation de la MILOS résulte, indépendamment des modalités de financement des programmes, des dispositions des convention signées avec l'État, à savoir :

Opération de Chatou 09 - article 6 de la convention du 9 mai 1979 : « *Compte tenu de l'importance de la liste des prioritaires dressée par les services préfectoraux, le bailleur doit affecter au minimum 5 % des logements du programme à des familles ou des occupants sortant d'habitat insalubre ou surpeuplé, soit d'une cité de transit ou provisoire ou d'un centre d'hébergement ainsi qu'aux familles ou personnes soumises à une obligation de mobilité résidentielle par suite d'une mutation ou d'un licenciement pour cause économique. Pour répondre à cette obligation, le bailleur est tenu de signaler aux services préfectoraux les logements devenus vacants. [...]* ».

Opération de Compiègne 19/1 - article 3 de la convention du 30 septembre 1996 : « *Compte tenu de l'importance de la liste des prioritaires dressée par les services préfectoraux, le bailleur s'engage à affecter, lors de la mise en service et à mesure des vacances, 20 %, soit 7 logements du programme considéré à des familles ou des occupants répondant aux critères suivants : chefs de familles monoparentales, familles nombreuses, personnes ayant des difficultés graves à faire face au loyer de leur logement actuel, conjoints de fonctionnaires ou assimilés* ».

Opération Le Pré Saint-Gervais 16 - article 3 de la convention du 11 août 1995 : « *Compte tenu de l'importance de la liste des prioritaires dressée par les services préfectoraux, le bailleur s'engage à affecter, lors de la mise en service et à mesure des vacances, 15 % des logements du programme*



Réponses de l'organisme

Il est à noter qu'aujourd'hui la convention type citée ci-dessus qui s'impose aux bailleurs privés ne comporte plus aucune clause de cette nature pour les opérations financées en PLS.

Opération de Bobigny 02

Il s'agit d'un cas spécifique. À l'occasion de la construction de 37 logements (densification d'un programme existant) à Gagny en PLA/CFF, et au terme d'une NÉGOCIATION avec les services de l'État, nous avons accepté de réserver 6 logements « délocalisés » au profit de publics prioritaires désignés par le Préfet sur un programme existant à niveau de loyers plus modérés susceptibles de mieux répondre à la demande exprimée par les publics concernés.

Au moment de l'engagement ces 6 logements étaient occupés et réservés à Astria jusqu'en décembre 2009 au titre de la convention de réservation d'origine.

Des congés ont été donnés depuis sur 3 d'entre eux et n'ont effectivement pas fait l'objet d'une information des services préfectoraux. En effet, en application de la Convention Générale nous liant à Astria, tout congé reçu après l'échéance des conventions est remis au collecteur pour une désignation unique. Les traitements de congés sont intégrés en masse selon cette règle dans nos systèmes d'information respectifs.

Pour ce cas, nous allons donc créer dès à présent un schéma particulier d'affectation sur les 6 logements concernés en modifiant le Tiers Réservataire.

Opération de Garges-lès-Gonesse 03

Il s'agit d'une opération de réhabilitation ayant bénéficié des aides de l'ANAH. Ancien propriétaire : SARELI, société fusionnée dans Ogif en janvier 2001.

Nouvelles observations de la Miilos

considéré à des familles ou des occupants répondant aux critères définis par le préfet » (soit 11 logements).

Pessac 02 - article 3 de la convention du 7 août 1989 : « Le bailleur, compte tenu de l'importance de la liste des prioritaires dressée par les services préfectoraux, s'engage à affecter, lors de la mise en service et à mesure des vacances, au minimum 5 % des logements du programme considéré à des familles ou des occupants répondant aux critères définis par le préfet. Cette réservation porte au minimum sur un nombre entier de logements immédiatement inférieur au chiffre résultant de ce pourcentage ».

Opération de Bobigny 02

Il est pris note de la décision de la société de mettre en place de façon opérationnelle le dispositif de réservation.

Opération de Garges-lès-Gonesse 03

Les termes de l'article 3 de la convention signée le 24 juillet 1997 prévoient que le bailleur s'engage à mettre à la disposition du

Réponses de l'organisme

82 logements ont été affectés au contingent préfectoral avec mise à disposition des logements par hypothèse occupés en 2 temps.

48 logements financés en PST à l'achèvement des travaux. Ces logements sont bien remis à disposition du Préfet au fur et à mesure des congés reçus.

Le solde doit être remis « à l'échéance des droits conventionnels du réservataire 1 % », ces droits expirant en 2029, le droit conventionnel du collecteur ayant été prorogé de 20 ans, compte tenu des aides apportées par ce dernier au titre du financement de l'importante opération de réhabilitation entreprise.

Opération de Villetaneuse 01

Il s'agit également d'une opération de réhabilitation ayant bénéficié des aides de l'ANAH. Ancien propriétaire : SARELI, société fusionnée dans Ogif en janvier 2001.

54 logements, soit 20 % du parc, devaient être affectés « à des familles répondant à des critères de priorité définis par le Préfet à l'expiration des conventions au titre de la PPEC ».

Pour la même raison que la précédente, et compte tenu du financement apporté par Action Logement, les droits de réservation du collecteur ont été prolongés de 20 ans. Ils se poursuivent donc jusqu'en 2027.

Avant cette date la convention prévoyait « également que, dès 2007, le bailleur s'engageait à affecter 5 logements par an à des familles répondant à des critères de priorité sur l'ENSEMBLE du patrimoine du bailleur en SEINE-SAINT-DENIS ».

Cette obligation a de fait été remplie par la mise à disposition via le collecteur de logements au profit de familles éligibles aux dispositions PARSA et DALO.

Opération de Créteil 08

Il s'agit toujours d'une opération de réhabilitation ayant bénéficié des aides de l'ANAH. Ancien propriétaire : Immobilière Familiale, société fusionnée dans Ogif en janvier 2003.

La convention prévoit que 54 logements doivent être mis à disposition du Préfet au fur et à mesure des congés reçus en 2 phases :

Nouvelles observations de la Miilos

préfet 25 % des logements du programme, « soit 82 logements, dont la liste est annexée à la présente convention, 49 dès l'achèvement des travaux, le solde, soit 33 logements, dont le droit de suite reviendra au préfet à l'échéance des droits conventionnels en 2009 ».

Le report de 20 ans, c'est-à-dire jusqu'en 2029, des 33 réservations préfectorales prévues n'a pas de fondement. La réhabilitation du patrimoine avec l'aide du collecteur ne peut changer unilatéralement les obligations de la société vis-à-vis de la préfecture, et la société ne mentionne aucune autorisation préfectorale en ce sens dans sa réponse.

Opération de Villetaneuse 01

Dans le cas du programme de Villetaneuse 01, les termes de l'article 3 de la convention signée le 25 octobre 1999 prévoient que « le bailleur s'engage à mettre à la disposition du préfet 20 % des logements du programme, soit 54 logements à l'expiration des réservations effectuées au titre du PEEC, qui interviendra en 2010 ».

Le report de 20 ans, c'est-à-dire jusqu'en 2030 des 54 réservations préfectorales prévues n'a pas de fondement. La réhabilitation du patrimoine avec l'aide du collecteur ne peut changer unilatéralement les obligations de la société vis-à-vis de la préfecture, et la société ne mentionne aucune autorisation préfectorale en ce sens dans sa réponse.

Opération de Créteil 08

Les dispositions de la convention du 21 août 2000 signée avec l'État sont précises. Elles stipulent (article 3) :

Le bailleur s'engage à constituer le contingent préfectoral, soit 54 logements, de la façon suivante :

Réponses de l'organisme

⇒ 27 logements de 2000 à 2010.

⇒ 27 logements en 2023 à l'échéance des réservations conventionnelles.

Pour des raisons pratiques évoquées plus haut (Bobigny 02), seul 1 logement a été remis au Préfet sur la première phase. Sur un plan pratique et dans la mesure où tous les logements sont encore « contingentés Action logement jusqu'en 2023 », nous devons mettre en place une veille/concertation avec Astria sur chaque congé reçu.

Opération de Maisons-Alfort 04

Il s'agit encore d'une opération de réhabilitation ayant bénéficié des aides de l'ANAH. Ancien propriétaire : Immobilière Familiale fusionnée dans Ogif en janvier 2003.

34 logements du programme doivent être mis à disposition des services du Préfet.

La convention de conventionnement signée en 1996 prévoyait expressément la rédaction d'une annexe précisant les lots des réservataires (intégrant le contingent Préfet). Cette annexe n'a a priori pas été établie et, par voie de conséquence, les logements n'ont pas été fléchés au moment de la reprise du patrimoine. Sur cet ensemble immobilier, Astria partageait ses droits de réservation avec Logeo. Les droits d'Astria se poursuivent jusqu'en 2026, ceux de Logéo sont désormais arrivés à leur terme. L'affectation des logements est donc aujourd'hui facilitée. Reste à la mettre en œuvre.

Opération de Villeneuve-la-Garenne 05

Il s'agit aussi d'une opération de réhabilitation lourde ayant bénéficié des aides de l'ANAH. Ancien propriétaire : SARELI, société fusionnée dans Ogif en janvier 2001.

Dans le cadre de cette opération dans laquelle 40 logements ont été démolis, 39 logements (qui étaient tous occupés à l'achèvement des travaux) ont fait l'objet de subventions de l'ANAH à taux majoré. Ils ont été fléchés dans le contingent préfectoral.

Nouvelles observations de la Miilos

⇒ 27 de ces logements seront mis à disposition du préfet au rythme moyen de 2 à 3 logements par an, sur une durée de 10 ans, à partir de la signature de la présente convention.

⇒ 27 logements seront mis à disposition du préfet à compter de 2023.

Le déficit total de réservations préfectorales s'est accru chaque année depuis 2000 pour atteindre 26 logements en 2010.

Opération de Maisons-Alfort 04

La convention du 7 mars 1994 prévoit (article 3) : « Le bailleur s'engage à réserver 10 % des logements faisant l'objet de la présente convention aux personnes et aux familles prioritaires désignées par le préfet et 5 % au bénéfice des fonctionnaires et agents de l'État civils ou militaires désignés par le préfet.

Un état des réservations de ce programme, comprenant celles du contingent préfectoral, précisant la durée des conventions ainsi que l'identification de ces logements, est annexé à la présente convention. »

Le fait que l'annexe ne soit pas en possession de la société ne la dispensait pas de saisir le préfet pour mettre en œuvre le contingent prévu de réservations préfectorales.

Opération de Villeneuve-la-Garenne 05

Il est pris note de l'accord de la société sur la nécessité de mettre en œuvre de façon effective le processus de réservation.

Réponses de l'organisme

Ils doivent être remis à la disposition de publics en difficulté proposés dans le cadre du PDALPD.

Depuis la fin des travaux, il a été constaté que 31 logements sur les 39 repérés sont toujours occupés par les mêmes locataires. 8 congés ont été enregistrés. Ils ont été transmis à Astria (réservataire d'origine). À noter cependant qu'1 logement a été attribué à une candidature DALO. 3 logements sont vacants à ce jour.

En accord avec Astria, nous corrigeons dès à présent le tiers réservataire dans nos systèmes d'information (pour les 39 logements) et adressons les avis de congés à la commission PDAPLP.

À noter cependant les difficultés pratiques rencontrées dans la mise en œuvre de l'exercice des droits de réservation (cf. ci-dessous).

Remarques complémentaires sur cette observation relative au contingent Préfectoral

Il est à noter que le dernier rapport de la Miilos réalisé pour Ogif en mars 2008 n'avait pas fait état à l'époque de remarques spécifiques sur l'affectation du contingent.

Avait été pointée en revanche la difficulté concrète que rencontrait la société quant à la gestion des droits réaffectés, compte tenu de l'existence de réservations conventionnelles sur l'ensemble de son patrimoine.

D'une façon plus générale, il semble utile de préciser que la mise en œuvre de l'exercice du droit de réservation par le Préfet est bien codifiée pour le parc social (article L. 441-1 et R. 441-5 du CCH). Il est ainsi prévu notamment la signature d'une convention de réservation particulière avec le Préfet du Département dont l'arrêté du 10 mars 2011 a fixé le contenu minimal. Sauf erreur, ces textes ne visent pas le parc conventionné appartenant aux bailleurs autres que les HLM et les SEM, rendant complexe son application dans ce type de patrimoine y compris pour les services de l'État concernés.

Nouvelles observations de la Miilos

Le fait que le rapport de la Miilos n'ait pas fait état en 2008 de la non-application de ces réservations préfectorales est sans incidence sur l'irrégularité.

Il est pris note de ces considérations générales sur les différentes réglementations applicables par secteur.

Ces logements étaient au 1^{er} janvier 2014 répartis dans les résidences suivantes :

dpt	commune et programme	contingent préfets	réservation effective	déficit contingent préfectoral	disposition applicable de la convention
93	Bobigny 02	6	0	6	Art. 1 annexe convention 2 juillet 2006
78	Chatou 09	6	0	6	Art. 6 convention 9 mai 1979
60	Compiègne 19-1	7	0	7	Art. 3 convention 30 septembre 1996
94	Créteil 08	27	1	26	Art.3 convention 21 août 2000
95	Garges-lès-Gonesse 03	82	48	34	Art.3 convention 24 juillet 1997
93	Le Pré-Saint-Gervais 16	11	2	9	Art.3 convention 1996
94	Maisons-Alfort 04	34	0	34	Art. 3 convention 1996
33	Pessac 02	2	0	2	Art. 3 convention 7 août 1989
92	Villeneuve-la-Garenne 05	39*	0	39*	Art.3 convention 25 octobre 2004
93	Villetaneuse 01	54	0	54	Art. 3 convention 25 octobre 1999
Ensemble		268	51	217	

* réservés pour la commission chargée de l'attribution des logements dans le cadre du PDALPD.

Les dispositions de la convention-type⁵ (annexe I à l'article R-353-90 du CCH) signées avec l'État en application des dispositions de l'article L. 351-2 (3^o) du CCH ne prévoient plus de contingent de réservation pour le préfet. Les nouvelles opérations conventionnées réalisées par l'OGIF avec des financements PLS en sont maintenant exemptées.

3.2.1.2 Vacance et rotation

Fin 2013, la vacance commerciale était de 1,4 %, le taux de rotation de 7,9 %. Ces taux concernent le parc total, conventionné ou non, de l'OGIF.

Ensemble du parc	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Taux de rotation	7,3 %	7,0 %	7,7 %	7,4 %	7,5 %	7,9 %
Vacance globale	2,92 %	3,19 %	3,83 %	4,12 %	3,35 %	3,34 %
dont vacance commerciale	1,29 %	1,35 %	2,13 %	2,65 %	1,76 %	1,42 %

3.2.2 Gestion des attributions

L'OGIF, bailleur non HLM, n'est pas contraint par la réglementation à mettre en place une commission d'attribution des logements (CAL). Dans chaque pôle, une instance intitulée « revue de dossier » statue sur l'attribution des logements, conventionnés ou non. Cette instance examine une fiche par candidat. Les dossiers refusés sont examinés en seconde instance au siège. Un seul candidat est présenté, sauf exception, par logement vacant.

Le contrôle dans trois pôles de gestion⁶ de 60 dossiers d'attribution de logements conventionnés n'a pas fait apparaître de dépassement de plafonds de ressources.

Toutefois, le revenu imposable est parfois pris en compte, de façon erronée, pour apprécier les ressources du candidat, au lieu du revenu fiscal de référence prévu par les dispositions de l'arrêté du 29 juillet 1987 (art. 4), exposant la société au risque de dépassement du plafond de ressources.

⁵ Annexe I à l'article R. 353-90 - Conventions conclues entre l'État et les personnes physiques ou morales autres que les organismes d'HLM et les sociétés d'économie mixte pour la construction ou l'acquisition de logements à usage locatif, en application de l'article L. 351-2 (3^o) applicable aux logements faisant l'objet d'une décision favorable prise dans les conditions prévues aux articles R. 331-3 et R. 331-6 du code de la construction et de l'habitation.

⁶ Pôle de gestion 1 à Aubervilliers, pôle de gestion 3 à Montreuil et pôle de gestion 4 à La Défense.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 2 : L'OGIF loge peu de candidats DALO sur son parc conventionné.

Depuis 2011, 30 candidatures DALO ont été reçues sur ce parc dont 14 ont fait l'objet d'un refus, souvent pour ressources insuffisantes :

Année	2011	2012	2013	Total
Dossiers DALO reçus	17	9	7	33
Candidats logés	8	5	6	19
Candidats refusés	9	4	1	14

L'OGIF n'a pas signé d'accord collectif départemental.

Cinq conseillères sociales assurent l'accompagnement social des locataires (locataires fragiles socialement, personnes âgées...) et le suivi des impayés. Lors des procédures de dénonciation des conventions accompagnées de hausses de loyers (cf. § 4.2.1), elles sont amenées à enquêter sur la situation des locataires pour les informer sur les aides auxquelles ils sont éligibles, et proposer l'adaptation du nouveau montant de loyer à leurs ressources. Deux personnes supplémentaires assurent le suivi des locataires à mobilité réduite.

3.3 LOYERS ET CHARGES**3.3.1 Parc conventionné**

Les loyers des logements conventionnés pratiqués par l'OGIF reflètent la diversité de son parc. La société pratique une politique de loyers différenciée selon l'attractivité des immeubles :

- 65 % des logements ont des loyers proches des taux plafonds fixés par les conventions APL ou ANAH.
- 15 % des logements ont des loyers sensiblement inférieurs au maxima des conventions : ce sont notamment les logements des groupes Bobigny 02, Garges-lès-Gonesse 03, Le Perreux-sur-Marne 02, Maisons-Alfort 04, Rueil-Malmaison 01, Villeneuve-La Garenne 05 et Villetaneuse 01.

Le tableau suivant récapitule les taux d'augmentation du parc conventionné les 4 dernières années :

Année	2011	2012	2013	2014
Augmentation au 1 ^{er} janvier	+ 1,10 %	+ 1,90 %	+ 2,15 %	+ 0,90 %
IRL 3 ^e trimestre	+ 1,10 %	+ 1,90 %	+ 2,15 %	+ 0,90 %

Le loyer moyen 2014 du parc conventionné de l'OGIF est supérieur au loyer moyen pratiqué par les bailleurs sociaux en région Île-de-France⁷. Il s'élève à :

- 7,88 €/m² surface habitable (RÎF 2012 : 6,4 €/m²) ;
- 4,22 €/m² de surface corrigée (RÎF 2012 : 3,6 €/m²) ;
- 9,77 €/m² de surface utile (RÎF 2012 : 7,3 €/m²).

⁷ Les données moyennes RÎF citées sont tirées de l'enquête RPLS 2012.

Réponses de l'organisme

Observation 2

L'obligation de désignation de candidats relevant de cette catégorie incombe aux organismes collecteurs.

Il faut noter que les candidatures DALO sont proposées sur l'ensemble du patrimoine de la Société et pas seulement sur son parc conventionné.

Les chiffres depuis l'origine sont les suivants :

- ⇒ 463 dossiers ont été envoyés en commission.
- ⇒ 264 dossiers ont été refusés.
- ⇒ 199 dossiers ont été acceptés dont 30 désistements après acceptation.

En sus de ces candidatures Astria propose également des candidatures dans le cadre du Plan de relogement des sans-abris (PARSA) :

- ⇒ 181 dossiers ont été envoyés en commission.
- ⇒ 57 dossiers ont été refusés.
- ⇒ 124 dossiers ont été acceptés dont 4 désistements après acceptation.

Pour le DALO les chiffres couvrent la période novembre 2009 au 31 décembre 2013.

Pour le PARSA, la période considérée est celle allant de janvier 2008 à décembre 2013 (en fonction des dates de mise en œuvre des deux dispositifs).

Pour rappel, Ogif, en tant que filiale non HLM, n'est pas dans l'obligation de signer un accord collectif départemental.

Nouvelles observations de la Miilos

L'obligation de désignation de candidats est effectivement applicable aux collecteurs, et non directement à l'OGIF, filiale du collecteur ASTRIA.

L'observation de la Miilos portait sur le parc conventionné, mais les chiffres donnés par la société sur l'ensemble de son parc montrent que la situation globale n'est pas très différente de celle du secteur conventionné.

On note en particulier le très grand nombre de refus de candidats DALO par l'OGIF.

En tant que filiale du collecteur ASTRIA, il est souhaitable que l'OGIF examine comment la société pourrait apporter une meilleure contribution à l'obligation DALO du collecteur, en particulier en réduisant la part des candidats refusés.

Obs 3 : 2 dépassements de loyers au 1^{er} janvier 2014 ont été constatés par rapport aux loyers plafonds fixés par conventions signées avec l'État.

- Logement : dépassement 2,86 %. L'article 6 des engagements de portée générale de la convention du 21 août 2000 prévoit que peut être appliquée la sanction prévue par l'art. L. 353-10 du CCH, soit 4 500 € d'amende et le reversement des sommes indûment versées sur ordonnance du tribunal.
- Logement : dépassement 2,33 %. L'article 19 de la convention du 21 novembre 2008 prévoit une pénalité maximale de 9 mois du loyer maximum.

3.3.2 Parc non conventionné

L'OGIF applique les plafonds de loyers correspondant à ceux du PLI. La sortie de la convention globale de 1992 avec l'État lui a permis d'augmenter certains loyers à la relocation de son parc non conventionné sur les secteurs où les loyers de marché sont très élevés (ex. Paris). L'objectif de la société reste toutefois de maintenir ces loyers dans un créneau inférieur de 25 % à ceux du marché, afin que ses logements restent attractifs pour ses réservataires.

La société n'applique pas de plafond de ressources pour ces logements (hors PLI).

La société argumente sa politique par la volonté de fournir des logements à loyers attractifs (maximum niveau PLI ou 25 % au-dessous des loyers de marché), mais accessibles à l'ensemble des salariés des entreprises cotisantes, quels que soient leurs revenus.

3.3.3 Supplément de loyer solidarité (SLS)

La modification de l'article L. 441-14 du CCH par la loi ENL du 13 juillet 2006 a élargi le champ d'application du SLS. Depuis, le SLS s'applique aux opérations financées par certains prêts, destinés à produire du logement à loyer intermédiaire, subordonnés à la passation d'une convention APL, dont les PLA CFF. En revanche, les opérations financées par un PCL restent exemptées de l'application du SLS⁸.

Obs 4 : L'OGIF n'applique pas le supplément de loyer solidarité (SLS), en méconnaissance des dispositions de la loi ENL du 13 juillet 2006 ;

Les dispositions de l'article L. 441-13 du CCH prévoient en effet que les dispositions relatives au SLS sont applicables « *aux personnes morales autres que les organismes HLM et les SEM, pour les logements à usage locatif leur appartenant et ouvrant droit à l'APL en application des 2° et 3° de l'article L.351-2* ». Cette disposition s'applique au parc locatif conventionné de la société. Le non-respect de cette obligation est passible de la pénalité prévue à l'article L. 441-11 du CCH soit 50 % des sommes exigibles non mises en recouvrement.

⁸ Hormis les logements financés par des PCL consentis depuis 2002 aux organismes HLM en application de l'article R. 353-11 du CCH.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Observation 3

⇒ logement : le loyer facturé au locataire est correct au niveau du prix (4,32 € m²/SC). En revanche, une erreur a été constatée dans le SI. La surface corrigée du logement a été entrée pour 123 m², alors que la surface réelle est de 119 m².

La correction de surface a été effectuée pour le quittancement du mois de novembre échu.

⇒ logement : ce patrimoine a été repris en gestion en octobre 2012. Nous avons maintenu les modalités de facturation pratiquées par le précédent propriétaire.

Le loyer a été ramené au plafond de la convention et donc corrigé pour le quittancement de novembre échu.

Observation 4

L'article L. 441-14 du CCH prévoit que les logements financés au moyen de prêts conventionnés des banques et établissements financiers appartenant aux bailleurs autres que les organismes HLM sont hors du champ d'application du SLS.

Une analyse écrite argumentée de ce texte, des travaux parlementaires et du contexte historique, qui montre que les PLA – CFF et les PLS entrent dans la catégorie des prêts échappant au SLS, a été fournie à la mission d'inspection.

Un contentieux devant le juge judiciaire entre OGIF et un locataire, ou une association de locataires, qui estimerait que le SLS n'est pas exigible, n'est par ailleurs pas à exclure.

Une analyse des locataires potentiellement éligibles au SLS a été faite à partir de l'OPS 2014.

En excluant du périmètre les opérations conventionnées ANAH, celles situées en ZUS ou dans des communes à instituer une exonération, il apparaît que 1 376 foyers seraient concernés.

Les chiffres se répartissent comme suit :

- ⇒ 1 041 locataires ont des revenus inférieurs au PLUS.
- ⇒ 118 locataires dépassent les plafonds mais de moins de 20 %.
- ⇒ 92 locataires dépassent les plafonds de plus de 20 %.

Il est pris note de l'accord de la société sur l'observation, et de la mise en place des correctifs nécessaires.

Observation confirmée.

L'obligation, qui résulte de la loi ENL du 13 Juillet 2006, est clairement rappelée, notamment dans l'instruction technique relative à la mise en œuvre du SLS du Ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer (instruction 2010, page 6).

Réponses de l'organisme

⇒ 125 locataires n'ont pas répondu à l'enquête.

Potentiellement, 335 foyers seraient concernés.

Ces chiffres doivent être analysés plus en détails, notamment en raison du fait qu'Ogif a obtenu historiquement des dérogations pour dépassement des plafonds de loyers ET de ressources sur une partie non négligeable de son parc et que certains PLH doivent être revus.

En 2015, Ogif finalisera son analyse et la soumettra au Conseil d'Administration de la Société.

La mise en place du SLS nécessitera en tout état de cause une information préalable des locataires qui, jusqu'à ce jour, n'ont pas connaissance de ce dispositif. À noter d'ailleurs que pour les opérations financées en PLA/CFF et très clairement exonérées jusqu'à la loi du 13 juillet 2006, les contestations pourraient être nombreuses puisque l'argument de la « rétroactivité » du texte pourrait nous être opposé.

Contrairement aux bailleurs du parc social investis d'une mission "d'intérêt général", les bailleurs privés qui conventionnent leur patrimoine le font avec une hypothèse de sortie du conventionnement possible à l'échéance des conventions. À cette échéance, le patrimoine concerné tombe dans le droit commun applicable emportant la fin de la limitation plafonds de loyers / plafonds de ressources. Appliquer le SLS pendant la durée de la convention entraînerait le départ de locataires dont le profil sera recherché à terme et générerait un risque de non mixité sociale contraire aux principes posés en matière de politique du logement.

Sur un plan très concret il semblerait que l'application du SLS soit difficile à mettre en œuvre dans les faits. En effet, l'article L. 442-3-3-1 du CCH organise de façon précise la fin du droit au maintien dans les lieux dans le parc social pour les locataires dont les plafonds de ressources ont dépassé deux années consécutives les plafonds de ressources requis (notification entraînant la perte du droit au maintien dans les lieux). Or, aucune disposition de cette nature ne permet à un bailleur privé de donner congé EN FIN DE BAIL à un locataire autre que celles expressément prévues par l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989.

Nouvelles observations de la Miilos

Il est pris note de l'analyse effectuée par la société.

Il est pris note de la décision de la société de finaliser son analyse et de la soumettre à son conseil d'administration.

Le fait que les opérations soient exonérées avant la loi de 2006 n'interdit pas de mettre fin à cette exonération (retenir dans le cas l'argument de rétroactivité équivaudrait à dire qu'on ne peut jamais rien changer).

L'argument avancé n'a pas de fondement. Il est au contraire logique et cohérent que, pendant la durée de la convention, les logements soient traités, en matière de SLS, comme des logements sociaux, ce qui n'empêche pas de les traiter, à la fin de la convention, comme des logements ordinaires.

Le départ de locataires en SLS, pendant la convention, permet de les remplacer par des locataires sous plafond, donc contribue à la vocation sociale de ces logements pendant la durée de la convention.

Là encore, la loi met en place un dispositif clair et cohérent : les locataires en SLS doivent payer le SLS, mais ils ne perdent pas leur droit au maintien dans les lieux. On pourrait d'ailleurs en déduire, pour répondre à l'objection précédente de la société, que la loi a prévu de délimiter logiquement la vocation sociale des logements pendant la durée de la convention et les droits des locataires : pendant la durée de la convention, les locataires paient un SLS comme tout occupant de loyer conventionné, mais ils ne perdent pas le droit au maintien dans les lieux pour autant, et pourront rester ensuite dans leur logement devenu non conventionné (sans SLS, mais avec un loyer déplafonné).

3.3.4 Charges

Obs 5 : Des surprovisionnements excessifs et des charges très élevées sont constatés sur certains immeubles.

Les programmes immobiliers dont le sur/sous-provisionnement dépasse 20 % sont retracés dans le tableau suivant :

CODE	Communes	Nombre logements	Ratio provisions / charges réelles totales	Ratio ascenseur
6203	WISSOUS	10	189 %	0 %
6208	VILLEPINTE	40	179 %	0 %
6735	LES PAVILLONS-SOUS-BOIS	43	158 %	223 %
6200	HOUILLES	38	142 %	83 %
6733	VIROFLAY	10	131 %	0 %
6202	MAGNY-LE-HONGRE	26	76 %	0 %

Ces sur/sous-évaluations proviennent d'immeubles neufs mis à l'habitation qui ont fait l'objet d'un ajustement de la provision très tardif.

Le tableau suivant présente les immeubles dont les coûts en 2012 au mètre carré de surface habitable sont très supérieurs à la médiane publiée par l'Observatoire des charges pour l'année 2011 :

GPES	COMMUNES	Nombre logements	Ratio en € au m ² de SHAB de l'OGIF	Médiane 2011 de l'Observatoire des charges (7 postes)
4317	MAISONS-ALFORT	227	42	29
4233	PARIS 19 ^e	52	41	27
4127	CLICHY-LA-GARENNE	32	39	27
4210	CRÉTEIL	203	38	29

GPE 4317 : le montant élevé du chauffage urbain pour l'année 2012 ainsi que le poste « Autre entretien » avec de nombreux contrats (VMC, compteur, surpresseur, robinetterie, chauffe-bains, nettoyage assuré en partie par des prestataires et du personnel de proximité...) expliquent ce surcoût.

GPE 4233 : les postes les plus élevés concernent le nettoyage et la manutention des ordures ménagères ainsi que la gestion des espaces verts.

GPE 4127 : les charges de chauffage ainsi que la consommation d'eau sont en cause (frais communs avec une autre société).

GPE 4210 : le mode de chauffage urbain renchérit le coût au mètre carré de l'immeuble.

3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES

L'évolution des impayés sur la période 2009-2013 est la suivante :

En k€	2009	2010	2011	2012	2013
Locataires simples (c/4111)	11 978	11 836	12 637	20 335	20 827
Créances douteuses (c/416)	17 620	17 516	16 036	9 238	9 739
Admission en non-valeur (c/654)	359	547	492	564	436
Montant des impayés (c/4111+c/416+c/654+c/7714)	29 598	29 352	28 673	29 573	30 565
En % des loyers et charges	15,47 %	15,24 %	14,92 %	15,24 %	15,06 %

Réponses de l'organisme

Observation 5

L'appréciation du sous ou du sur-provisionnement des acomptes sur des opérations mises à l'habitation ne peut se faire qu'avec l'analyse des comptes réels sur plusieurs exercices.

Ainsi, pour le programme de Villepinte composé de 25 lots mis à l'habitation en avril 2011, la réalité des dépenses n'est apparue qu'en 2013 pour les raisons suivantes :

- ⇒ impacts de la durée de la mise à l'habitation avec un immeuble dont le fonctionnement se met en place progressivement au fur et à mesure des entrées dans les lieux ;
- ⇒ impacts des contrats de maintenance avec les prestataires qui prévoient généralement une franchise de facturation ;
- ⇒ mise en place complexe des facturations d'eau avec les prestataires ;
- ⇒ appel tardif des taxes par le Trésor Public (et donc de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères) ;
- ⇒ mise en place de certains contrats dont par exemple celui de l'entretien d'une pompe de relevage (non estimé au moment de la livraison de l'opération acquise en VEFA).

En 2014, le volume des charges étant stabilisé, les charges réelles seront arrêtées sur la base de 23 841 € pour l'année, les acomptes produits étant de 26 367 €, soit un taux de couverture de + 10%.

Nouvelles observations de la Miilos

Il est pris note des difficultés rencontrées qui peuvent rendre difficile le bon ajustement des provisions aux charges réelles.

Les immeubles signalés par la Miilos faisaient cependant apparaître des écarts très significatifs (jusqu'à 89 % de surprovisionnement).

Le taux d'impayés de la société est sensiblement du même niveau que la médiane SA IdF 2011 (15,6 %). Le taux de recouvrement total sur 12 mois glissants était de 99,10 % à fin 2013. Globalement, la société dispose d'outils de pilotage et de suivi performants qui lui permettent d'obtenir un taux de recouvrement satisfaisant.

Au niveau du pôle de gestion, le traitement des impayés est géré par le rédacteur contentieux (phase pré-contentieuse et uniquement les locataires sortis) et deux chargés de gestion locative (locataires présents).

Une commission d'impayés comprenant le responsable de pôle de gestion, le chef de service de la gestion locative, le gestionnaire des dossiers et la conseillère sociale se réunit tous les deux mois pour examiner les créances non soldées et décider des voies d'exécution à mettre en œuvre. À partir de la deuxième lettre de rappel, il est proposé aux locataires de rencontrer une conseillère sociale afin de trouver une solution amiable et notamment la mise en place d'un plan d'apurement de la dette.

Concernant le suivi et la gestion des locataires sortis, dès la liquidation définitive du compte, une procédure amiable est privilégiée en accordant des délais sous forme d'échéancier aux débiteurs pour une durée de 2 à 24 mois. En cas de non-règlement et à partir de 500 €, une injonction de payer par voie d'huissier est notifiée et au-delà de 1 500 € une assignation devant le tribunal d'instance est mise en œuvre afin d'obtenir un titre et la résiliation du bail.

Le taux de prélèvement bancaire était de 50,3 %, celui des chèques de 10,4 %, et le reliquat est réglé par TIP, virements et mandats cash-comptes.

Concernant les admissions en non-valeur ou créances passées en « pertes et profits », les principales causes de non-recouvrement sont l'insolvabilité et le départ des locataires à l'étranger.

3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

Les gardiens assurent des tâches administratives et de contact avec les locataires. Ils effectuent généralement l'entretien ménager des parties communes et la sortie des ordures ménagères. Une plate-forme d'accueil téléphonique centralisée permet de renseigner les locataires ou de les orienter sur le pôle de gestion compétent. Un numéro géré par une société extérieure permet aux locataires de signaler les problèmes rencontrés en dehors des heures ouvrées. Un logiciel de traitement des réclamations est mis en place.

L'OGIF a mis en place en 2009 un système de management de la qualité conforme au référentiel ISO 9001. La société effectue chaque année, auprès d'un échantillon de locataires, une enquête de satisfaction dont les résultats servent de base au calcul de l'intéressement des salariés.

Conformément aux dispositions de l'article 44 bis de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, un plan de concertation locative a été signé en 2008 par l'OGIF et la SNR avec les organisations représentatives de locataires. Le conseil de concertation est notamment informé de la procédure de non-reconduction des conventions.

3.6 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE

Des irrégularités et insuffisances ponctuelles ont été mises en évidence et nécessitent la mise en place de correctifs appropriés.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

4. PATRIMOINE

4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

Au 1^{er} juillet 2014, le parc locatif de l'OGIF est constitué à 84 % de logements non conventionnés.

4.1.1 Parc global

Le parc locatif total comprend 26 055 logements, dans 261 groupes immobiliers, deux foyers (177 logements) et deux immeubles de bureaux. Ces logements sont situés en Ile-de France, à l'exception de 484 logements situés dans l'Oise et la Gironde. La répartition géographique est indiquée ci-dessous par département.

Départements	75	77	78	91	92	93	94	95	33 /60	Total
OGIF	9,4 %	2,1%	8,6 %	5,3 %	15,1 %	30,2 %	20,5 %	6,8 %	1,9 %	100 %

4.1.2 Parc conventionné

Le parc conventionné comprend 4 134 logements, dont 171 en cours de convention, et dont 517 en ZUS (Créteil 70 et Villeneuve-la-Garenne 05).

Ce parc comporte deux principales catégories :

- Les logements mis en service il y a 49 ans ou plus représentent 52 %. Ces ensembles anciens, à profil généralement plus social, comportent un nombre important de logements (de 123 à 555). Ils sont situés à Bobigny, Garges-lès-Gonesse, Le Perreux, Maisons-Alfort, Rueil-Malmaison, Villeneuve-la-Garenne et Villetaneuse.
- Les logements mis en service depuis moins de 19 ans représentent 32 %. De taille plus réduite, ils sont presque tous de niveau PLS.

Les financements du parc conventionné se répartissent comme suit :

Financement	CAT*/ANAH	PLA/PLUS	PLS	Total
Logements	2 215	799	1 120	4 134

* conventionnement après travaux.

4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE

4.2.1 Ventes de logements à des bailleurs sociaux

Jusqu'en 2012, l'OGIF, à la faveur de la réduction de la taxation sur les plus-values, a vendu à des bailleurs sociaux ses logements non conventionnés n'entrant pas dans la catégorie du logement intermédiaire (caractéristiques techniques et/ou caractère social de la population logée). La société a ainsi cédé des immeubles à I3F, Plaine-Commune Habitat, Vilogia, Coopération et Famille et Antony Habitat.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

4.2.2 Déconventionnement

4.2.2.1 Sortie du régime des conventions

Le bailleur peut dénoncer les conventions APL, au moins 6 mois avant leur date d'expiration, par acte notarié ou acte d'huissier de justice, faute de quoi elles sont renouvelées tacitement par période triennale. Après la sortie de la convention, les logements continuent durant 5 ans à être pris en compte dans l'inventaire « loi SRU » en application des dispositions de l'article L. 302-5 du CCH.

Depuis 2008, l'OGIF a prorogé tacitement les conventions de 1 018 logements (Paris 93, Bobigny 02, Chatou 09 et Maisons-Alfort 04) et a dénoncé les conventions APL concernant 1 118 logements.

Obs 6 : La société n'a pu justifier, lors du contrôle, de la consultation du préfet concernant la convention de l'opération sur Maurepas (L. 411-5-1 du CCH).

Le tableau ci-après liste les conventions dénoncées depuis 2009. Il est à noter que deux des communes concernées (Nogent-sur-Marne et Maurepas) comportent un taux de logements sociaux inférieur au minima imposé par les dispositions de l'article 55 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

Dpt	Programme	Nbre de logts	Financement	Date de sortie de la convention
77	Torcy 08	21	PLA	2008
78	Aubergenville 03	32	PLA	2009
93	Epinay 31 bis	126	PCL	2009
94	Joinville-le-Pont 08	36	PLA	2010
94	Nogent-sur-Marne 03	19	PLA	2010
93	Épinay 28	82	PLA	2012
78	Maurepas 03/04	107	PLA	2012
93	Aulnay-sous-Bois 02/03	418	CAT	2013
94	Créteil 09	61	PLA	2013
92	Le Plessis-Robinson 04 (1 ^{re} tranche)	114	PLA	2013
92	Le Plessis-Robinson 04 (2 ^e tranche)	102	PLA	2014
Ensemble		1 118		

L'OGIF applique les dispositions de l'article L. 411-5-1 du CCH qui imposent au bailleur de logements conventionnés, deux ans au moins avant la date d'expiration, d'informer chaque locataire, les maires et les préfets de son intention de ne pas renouveler la convention. Si le déconventionnement a pour conséquence de faire passer la commune sous le seuil « SRU » ou si la commune est déjà en dessous de ce seuil, l'avis consultatif du préfet est requis.

Les locataires en place se voient proposer la signature d'un nouveau bail conforme au droit commun des baux d'habitation, et six mois avant la prise d'effet de ce bail, une réévaluation du loyer conforme aux dispositions de l'article 17-C de la loi du 6 juillet 1989.

4.2.2.2 Échéance des conventions

Le tableau suivant récapitule les dates d'échéance des conventions

Année d'échéance des conventions	Nombre de logements
2012-2020	1 786
2024-2034	1 168
Après 2034	1 180
Total	4 134

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Observation 6

Nous prenons acte de cette observation.
Il s'agit effectivement d'un oubli.

Observation confirmée et non contestée par la société.

4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE

L'OGIF a repris depuis 5 ans un développement dans le secteur du logement intermédiaire, comme l'illustre le tableau suivant, principalement par de petites opérations financées en PLS, donc conventionnées.

Année	2009	2010	2011	2012	2013	2014*	2015*
Opérations neuves et acquisitions	40	58	440	171	223	433	310

*livraisons prévues.

L'OGIF s'appuie sur une direction de la maîtrise d'ouvrage de 19 personnes, commune aux sociétés de l'UES et à la SA d'HLM France Habitation.

4.4 MAINTENANCE DU PARC

La société s'est fixé en 2007 des orientations à 10 ans dans le cadre d'un plan de requalification du parc. Ainsi, 95 % du parc a été concerné par le remplacement des menuiseries extérieures par des doubles vitrages et 71 % par la réfection des installations électriques.

Les objectifs portent sur :

- l'isolation thermique des façades qui a déjà concerné 40 % du parc et doit se poursuivre ;
- le remplacement des convecteurs de chauffage électriques par des produits plus performants (radiateurs à inertie) ;
- la modernisation des installations de ventilation mécanique ;
- la réfection des équipements sanitaires et des plomberies notamment pour les immeubles de plus de 45 ans.

La société avait recours aux subventions de l'ANAH pour réaliser les travaux d'entretien et d'amélioration de ses immeubles. Depuis 2011, la réorientation des financements de l'ANAH ne le permettant plus, elle doit utiliser davantage de fonds propres.

L'établissement des diagnostics de performance énergétique du parc conventionné a mis en évidence une étiquette moyenne de niveau C.

La visite de patrimoine du 10 septembre 2014 a permis de constater que les groupes visités (Bobigny 02, Drancy et Garges-Les-Gonesse 02/03) étaient globalement bien entretenus.

4.5 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

L'OGIF dénonce les conventions APL et par ailleurs a mis fin à sa convention globale de 1992 avec l'État. En conséquence son parc conventionné ne représente plus que 20 % de ses logements. Il devrait toutefois se reconstituer, dans une moindre mesure, avec le développement actuel de petits ensembles de logements intermédiaires financés en PLS sur la région Île-de-France.

5. RÉNOVATION URBAINE

L'OGIF, organisme non HLM, a été éligible aux financements ANRU, dans des conditions légèrement moins favorables que celles octroyées aux organismes d'HLM. La société est concernée par 8 projets ANRU (dont 2 concernent des groupes conventionnés) dans les communes d'Épinay, Gennevilliers, Garges-lès-Gonesse, Saint-Denis, Deuil-la-Barre et Asnières.

Les opérations ne sont pas terminées : 60 % des démolitions et 52 % des constructions prévues restent encore à réaliser. Le tableau suivant récapitule l'avancement des opérations en juillet 2014, par programme et en nombre de logements :

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Programme ⁹	Démolition		Construction		Résidentialisation	
	Prévues	Réalisées*	Prévues	Réalisées*	Prévues	Réalisées*
Épinay 04	323	183	137	104	-	-
Épinay 05/07	-	-	-	-	125	125
Épinay 28	-	-	-	-	82	0
Gennevilliers 09	-	-	-	-	384	384
Garges-lès-Gonesse 02/03	60	60	-	-	605	605
Saint-Denis 01	412	74	49	0	-	-
Deuil-la-Barre 04/07	-	-	146	56	170	0
Asnières 04	-	-	-	-	88	48
Ensemble	795	317	332	160	1 454	1 162

* réalisées ou en chantier.

6. TENUE DE LA COMPTABILITÉ ET ANALYSE FINANCIÈRE

6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

La direction financière commune aux trois sociétés OGIF-SNR-SOGUIM (membres de l'UES) est dotée d'une direction comptable chargée du suivi de la gestion des 6 pôles, de la comptabilité générale de l'OGIF-SNR-SOGUIM et des SCI. Elle comprend également un service de contrôle de gestion pour établir les tableaux de bords et pour le contrôle interne.

Le commissaire aux comptes a, sur la période étudiée, certifié que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de l'exercice.

La société a commandité plusieurs audits relatifs à la récupération des charges de gardiennage, le traitement des réclamations locataires, la sécurisation des flux financiers ainsi que les écarts entre les fiches marchés et le réel.

Il est à noter que l'OGIF suite à un redressement fiscal en 2013, calcule le montant des provisions pour dépréciation des comptes locataires en appliquant une méthode statistique et non plus forfaitaire.

Obs 7 : La souscription et le nantissement d'un contrat de capitalisation de type multisupports auprès d'une banque pour obtenir une garantie à première demande paraît discutable.

Dans l'achat d'un terrain auprès d'une SEM, la société OGIF a dû constituer une garantie à première demande à hauteur de 10 % du prix HT. À cet effet, elle a demandé à l'une de ses banques de constituer cette garantie en contrepartie d'un placement d'argent sur un contrat VIE PLUS avec un taux minimum garanti de 3,25 % en 2012. La société déclare qu'elle a choisi cette procédure du fait de la réactivité plus importante de cette banque par rapport à d'autres. Or, la MILOS considère d'une part que l'objet social de la société n'est pas d'immobiliser des fonds en dehors de la construction locative et que, d'autre part, elle pouvait obtenir la garantie auprès de ses autres banques en faisant jouer la concurrence sans constituer d'épargne forcée.

6.2 ANALYSE FINANCIERE

L'évolution de l'autofinancement net de l'organisme et de sa formation est retracée dans le tableau suivant :

⁹ Le groupe d'Épinay 28 a été conventionné jusqu'en 2012 et Garges-lès-Gonesse 03 est toujours conventionné.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Observation 7

La souscription et le nantissement d'un contrat de capitalisation de type multisupports dans le cadre de l'obtention d'une garantie à première demande dans un délai extrêmement court et de façon exceptionnelle, a permis à Ogif de bénéficier d'une très bonne rémunération de la trésorerie placée (1.650 k€) sur un support garanti (taux garanti 2012 : 3,25 %). Ce contrat souscrit en avril 2012 a été résilié en février 2014 afin de pouvoir bénéficier de la rémunération garantie prévue contractuellement au titre de l'exercice 2013.

Observation confirmée.

La société ne semble pas contester l'observation, se contentant de signaler à décharge la bonne rémunération de la trésorerie placée.

En k€	2009	2010	2011	2012	2013
Loyers	138 567	140 369	141 139	143 753	149 762
Coût de gestion hors entretien	- 35 307	- 38 600	- 39 615	- 42 801	- 39 335
Entretien courant	- 15 439	- 16 320	- 16 241	- 14 898	- 16 337
GE	- 7 439	- 5 899	- 10 039	- 13 587	- 4 798
TFPB	- 25 411	- 26 089	- 26 158	- 25 958	- 26 579
Flux financier	1 375	975	1 391	2 707	1 978
Flux exceptionnel	- 13 013	- 16 661	- 33 909	- 14 547	- 14 910
Autres produits d'exploitation	5 269	4 376	5 208	3 908	7 649
Pertes créances irrécouvrables	- 359	- 547	- 492	- 564	- 436
Intérêts opérations locatives	- 6 619	- 7 078	- 8 249	- 9 376	- 8 900
Remboursements d'emprunts locatifs	- 13 092	- 13 371	- 14 804	- 17 173	- 16 638
Autofinancement net¹⁰	28 533	21 156	- 1 770	11 463	31 457
% du chiffre d'affaires	20,39 %	14,91 %	- 1,24 %	7,88 %	20,79 %

Excepté les années 2011 et 2012, l'autofinancement net courant de la société OGIF est très supérieur à la médiane SA HLM ÎdF 2011 (10,12%). En 2011 et 2012, l'autofinancement s'est réduit, en liaison avec un niveau très élevé de gros entretien et, en flux exceptionnel, le paiement de l'impôt sur les plus-values réalisées (ces dernières ne sont pas enregistrées dans le calcul de l'autofinancement, alors que l'impôt correspondant sur ces plus-values est pris en compte).

• Produits

Les loyers progressent en moyenne de 1,96 % par an. Il est à noter que la majeure partie du parc relève du logement intermédiaire (PLS, PLI...), aussi le ratio Loyers des logements/Nombre de logements gérés de la société, compris entre 5 158 €/logt et 5 859 €/logt, est très supérieur à la médiane SAHLM ÎdF 2011 (4 560 €/logt).

Malgré un taux rémunérateur des liquidités de plus en plus faible sur les marchés financiers, les produits financiers sont en progression et d'un bon niveau. En effet, la société dispose d'un volume de trésorerie très important et en constante évolution sur la période étudiée. Elle est placée essentiellement dans des SICAV/FCP (taux de rendement de 0,26 % à 0,75 % en 2013), des dépôts à terme (rémunération comprise entre 1,50 % pour une durée de 3 mois et 3,70 % pour 6 mois), dans un contrat de capitalisation individuel de type multi-support (taux servi 3,20 %). Par ailleurs, elle perçoit des intérêts sur les avances aux SCI, sur les encours moyens déposés auprès des banques (de 0,81 % à 1 % en 2013).

• Charges

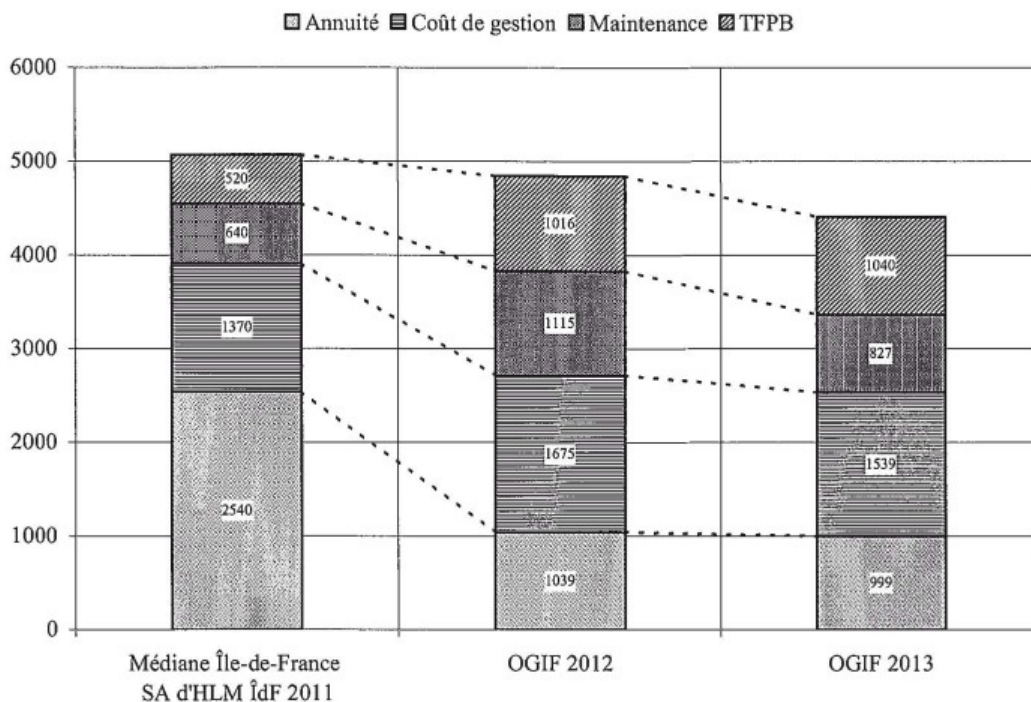
Les principaux postes de charge sont résumés ci-dessous, et comparés à la médiane Île-de-France des SAHLM :

En €/logement	Médiane Île-de-France SA d'HLM 2011	OGIF 2012	OGIF 2013
TFPB	520	1016	1040
Maintenance	640	1115	827
Coût de gestion	1370	1675	1539
Annuité	2540	1039	999

¹⁰ 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 Milos



La proportion d'annuités par rapport aux logements ou aux loyers est très réduite. En effet, l'annuité était de 999 €/logt en 2013 alors que la médiane des SAHLM Île-de-France se situait à 2 540 €/logt en 2011. En effet, 94 % du patrimoine a été construit avant 1980, la maturité des emprunts correspondants est donc faible et par ailleurs le produit des loyers est plus élevé (PLS, PLI...) que dans les SAHLM.

Obs 8 : Le coût de gestion sans entretien courant de l'OGIF est élevé : en 2012, avec 1 675 €/logt, il dépasse de plus de 20 % la médiane SAHLM d'Île-de-France 2011 (1 370 €/logt).

Ce surcoût résulte en partie d'une participation des salariés en hausse.

Le coût de maintenance de la société est très supérieur à la médiane. Ainsi en 2012, le ratio de la société s'élevait à 1 115 €/logt tandis que la médiane était de 640 €/logt. La société fait des efforts pour améliorer la qualité de son patrimoine existant et le positionner sur le segment du « logement intermédiaire ». Le plan de travaux a été très important durant la période 2011/2012 en mettant l'accent sur l'amélioration des performances énergétiques (classification « BBC Rénovation »), du confort et du cadre de vie proposé aux locataires. Il est à noter que les dépenses de remise en état des logements étaient de 3 765 € par logement en 2013.

La taxe foncière (TFPB) par logement est en moyenne deux fois supérieure à la médiane. En effet, l'OGIF ne peut pas bénéficier de l'abattement de 30 % prévu en ZUS.

- **Étude plus particulière des fonds disponibles**

Le bilan fonctionnel résumé ci-dessous met en évidence les principaux agrégats permettant d'évaluer la situation financière de la société :

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Observation 8

Le coût de gestion d'Ogif établi par la MILOS ne tient pas compte de la refacturation des locaux et des frais de gestion auprès des autres entités de l'UES (Snr, Soguim et Apec Location Locapec). Ces refacturations sont comptabilisées en loyers ou en autres produits d'exploitation et viennent donc diminuer le coût de gestion hors entretien d'Ogif.

Ces refacturations effectuées dans le cadre de la mutualisation des frais de gestion s'élèvent respectivement à 716 k€ pour l'exercice 2012 et à 2.694 k€ pour l'exercice 2013.

Par ailleurs, le coût de gestion établi par la MILOS sur l'exercice 2012 reprend une cotisation exceptionnelle versée au régime externe des indemnités de fin de carrière (contrat CARDIF). Cette cotisation qui s'élève à 3.667 k€ en 2012 est destinée à couvrir les futures indemnités de fin de carrières et ne constitue pas un coût de gestion de l'exercice.

Enfin le coût de gestion 2013 d'Ogif a été calculé par la MILOS en utilisant le nombre de logements fin 2012. Le nombre de logements était de 25 556 au 31 décembre 2012 et de 25 799 au 31 décembre 2013.

Ainsi le coût de gestion d'Ogif hors maintenance et retraité des éléments ci-dessus ressort à 38.418 k€ sur l'exercice 2012 et 36.641 k€ sur l'exercice 2013. Compte tenu des nombres de logements gérés, le coût de gestion sans entretien d'Ogif s'établit à 1 503 €/logt en 2012 et 1 420 €/logt en 2013. Le coût de gestion 2013 sans entretien d'Ogif qui ressort à 3,6 % au-dessus de la médiane SAHLM d'Île-de-France 2011 (1 370 €) est donc à un niveau comparable à la moyenne des SAHLM d'Île-de-France compte tenu de l'inflation.

Observation confirmée dans l'ensemble, sous réserve des correctifs et commentaires visés ci-dessous.

Les refacturations doivent effectivement être logiquement déduites. La réponse de la société manque cependant de précision, et ne permet pas d'appréhender le contenu exact et la nature des refacturations qui auraient été prises en compte par la Miilos et qu'il faudrait déduire.

La cotisation exceptionnelle constitue bien par contre une charge qu'il faut bien introduire dans les coûts de gestion.

Il est pris note de ce correctif.

En corrigeant des refacturations et le nombre de logements à prendre en compte, le coût de gestion reconstitué serait de 1 647 euros au logement en 2012, et 1 433 euros au logement en 2013, ce qui reste élevé.

Surtout, la comparaison est effectuée avec des SAHLM, qui logent des populations plus sociales que l'OGIF, et les organismes HLM mettent généralement en avant le caractère social des populations logées comme une contrainte spécifique pesant sur les coûts de gestion. Or l'OGIF gère globalement des populations qui se situent plutôt dans la moyenne du point de vue social, et ne peut se prévaloir de cet argument.

En k€	2009	2010	2011	2012	2013
Capitaux propres	355 598	413 450	509 368	534 903	554 562
Provisions pour risques et charges	27 443	33 328	26 284	23 016	23 282
Dont PGE	13 934	8 907	842	347	1 240
Amortissements et provisions (actifs immobilisés)	425 532	422 866	422 952	446 088	473 232
Dettes financières	211 217	259 349	276 196	302 537	344 116
Actif immobilisé brut	978 356	1 076 350	1 104 863	1 177 397	1 300 831
Fonds de Roulement Net Global	41 434	52 643	129 938	129 147	94 362
Autres actifs d'exploitation	49 897	52 233	62 495	41 032	47 216
Provisions d'actif circulant	16 568	15 981	15 444	8 671	9 491
Dettes d'exploitation	25 189	28 524	42 513	33 226	36 690
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	8 140	7 727	4 537	- 865	1 035
Créances diverses (+)	1 794	1 601	2 045	1 880	1 791
Dettes diverses (-)	7 094	8 560	6 027	6 082	8 859
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	- 5 300	- 6 959	- 3 982	- 4 202	- 7 067
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	2 840	768	555	- 5 067	- 6 033
Trésorerie nette	38 593	51 875	129 382	134 213	100 395

- **Capitaux propres**

Ils augmentent en moyenne de 11,76 % par an. Cette progression résulte de l'incorporation des résultats bénéficiaires et des subventions reçues pour l'investissement. Le ratio d'autonomie financière (ressources permanentes/capitaux permanents) est en moyenne de 64 % soit très supérieur à la médiane SA HLM IDF 2010 (37,3 %).

- **Dettes financières**

Le stock de dettes financières augmente régulièrement chaque année. Ainsi, il passe de 211 217 k€ en 2009 à 344 116 k€ en 2013. Il n'existe pas de produits structurés. Les emprunts à taux fixe représentent 60,25 % du volume de la dette et les taux indexés (TME) 39,75 %. Le taux moyen pour les emprunts à taux fixe est de 3,18 % et de 2,79 % pour les indexés.

- **Provision pour gros entretien**

La société détermine sa provision pour gros entretien en se basant sur un plan triennal de travaux. Les écritures de constatation de la provision, de la reprise et des ajustements (programmes abandonnés, plus ou moins-value sur les opérations..) sont conformes à la réglementation.

- **Fonds de roulement net global (FNRG) et besoin en FDR**

Compte tenu de l'augmentation des ressources financières dans une proportion plus grande que les immobilisations sur la période étudiée, le FRNG a plus que doublé. Dans les deux dernières années, le BFR exploitation et hors ont dégagé des ressources courtes augmentant d'autant le niveau de la trésorerie de la société.

- **Trésorerie**

Le ratio Trésorerie nette/Dépenses mensuelles en mois de dépenses est en constante augmentation passant de 2,69 mois en 2009 à 6,58 mois en 2013, la médiane du secteur étant de 2,9 mois en 2011.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

6.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

Le plan prévisionnel a été établi sur la période 2013/2022, soit de 10 années. Les hypothèses économiques et sociales retenues ont été les suivantes :

- loyers potentiels 1,5% + impact démolition ANRU, pertes financières 1,85 % à partir de 2015, charges d'exploitation directes 2 %, entretien + réparations + REL et garanties totales 2 %, impôts et taxes 3 %, salaires et charges sociales 2 % et participation = intéressement légal jusqu'à 8 % de la masse salariale ;
- pertes sur créances irrécouvrables 0,5 %, impayés 0,5 %, autres produits et charges d'exploitation 2 % ;
- produits financiers sur VMP 1,5 % de la trésorerie moyenne sur deux années ;
- le financement des travaux se fait à hauteur de 50 % par emprunt (durée 20 ans au taux moyen de 4,5%) et une injection de fonds propres de 50 % (sauf année 2013 = 100 %). Quant aux constructions neuves, le financement par emprunt représente 78 % dont 67 % en PLS (durée 30 ans au taux de 3,8 %) et 11% de PEEC (durée 25 ans avec différé de cinq ans au taux de 1,5 %), les subventions 11 % et les fonds propres 15 % ;
- production de 400 logements par année jusqu'en 2024 puis 150 au-delà avec un prix de revient unitaire de 215 k€ à partir de 2016 avec dérive de 3 %.

Obs 9 : L'analyse financière prévisionnelle confirme la possibilité d'une politique plus ambitieuse de développement.

La simulation de la gestion prévisionnelle sur une période de 9 années serait la suivante :

En k€	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Production PLS (en unités)	507	400	400	400	400	400	400	400	400
Loyers nets	156 755	162 687	168 845	175 472	182 193	188 976	196 125	203 343	210 733
Charges d'exploitation directes	- 19 054	- 19 911	- 20 795	- 21 706	- 22 645	- 23 613	- 24 610	- 25 638	- 26 698
Impôts et taxes	- 23 788	- 24 508	- 25 201	- 25 947	- 26 682	- 27 485	- 28 268	- 29 159	- 29 988
Entretien, réparations, REL, garanties totales	- 20 102	- 20 709	- 21 333	- 21 974	- 22 632	- 23 307	- 24 000	- 24 712	- 25 443
Gros entretien	- 7 249	- 7 430	- 7 616	- 7 807	- 8 002	- 8 202	- 8 407	- 8 617	- 8 833
Salaires et charges sociales	- 19 950	- 20 349	- 20 756	- 21 171	- 21 595	- 22 027	- 22 467	- 22 916	- 23 375
Remboursement de la dette	- 18 277	- 19 582	- 20 390	- 22 086	- 23 499	- 29 260	- 27 565	- 29 676	- 32 031
Impôt sur les sociétés	- 9 911	- 9 511	- 8 834	- 8 203	- 7 676	- 7 036	- 6 841	- 6 743	- 6 872
Participation des salariés	- 1 721	- 1 756	- 1 791	- 1 826	- 1 863	- 1 900	- 1 938	- 1 977	- 2 017
Autofinancement net courant	25 912	25 708	26 314	26 308	26 566	22 484	25 882	25 544	24 857
% Autofinancement/Loyers	16,53	15,80	15,58	14,99	14,50	11,89	13,20	12,56	11,79
Trésorerie initiale	104 048	80 342	53 037	62 050	64 695	79 653	79 794	80 081	79 253
Investissements (neuf, A/A, Réhab, ANRU)	171 537	131 126	103 754	96 564	112 083	125 466	118 948	122 530	126 217
Financements (cessions, FP, E, Sub, préf)	121 919	78 114	86 454	72 900	100 474	103 124	93 352	96 159	99 049
Trésorerie de fin d'exercice	80 342	53 037	62 050	64 694	79 653	79 794	80 081	79 253	76 943

Malgré une légère décroissance de l'autofinancement net courant sur la durée du plan, celui-ci est en moyenne supérieur à la médiane du secteur avec un niveau de trésorerie élevé et relativement stable. La production nouvelle projetée est compatible avec le potentiel financier de la société.

On note par ailleurs que la société dispose, au moment du contrôle, d'une structure bilantielle favorable et d'une trésorerie excédentaire. L'analyse prévisionnelle effectuée ne prend pas en compte des hypothèses permettant de dégager des fonds propres supplémentaires : désengagement de France Habitation (30 M€), vente de patrimoine (notamment patrimoine hors région parisienne), meilleure maîtrise des coûts de gestion... Une politique plus ambitieuse de développement doit donc être étudiée.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Observation 9

Ogif a récemment décidé d'augmenter son objectif de production de logements neufs de +12.5 % en passant de 400 à 450 ; cette décision n'a pas encore été traduite dans la simulation de la gestion prévisionnelle.

Les prévisions financières d'Ogif font état d'une hypothèse de production de 400 logements par année jusqu'en 2024 puis 150 au-delà.

Au-delà de 2024 Ogif pourrait augmenter davantage sa production en prenant en compte des fonds propres supplémentaires comme mentionnés :

- ⇒ Le désengagement de France Habitation a été évoqué lors de la séance du conseil d'administration du 18 décembre 2013, mais n'a pas été décidé depuis.
- ⇒ Des ventes de patrimoine ont été réalisées en grande masse (plus de 2 000 logements) en 2010 et 2011. Ces ventes à des organismes sociaux ou assimilés ont pu bénéficier d'une exonération partielle de taxation des plus-values. Ainsi Ogif a pu bénéficier du taux réduit d'impôt sur les sociétés de 19 % sur les plus-values réalisées. Depuis le 1^{er} janvier 2012, les plus-values résultant de cessions de patrimoine à des organismes sociaux ou assimilés sont taxées au taux de droit commun de 33 % plus contribution sociale, quelle que soit la durée de détention des immeubles. Face à cette taxation devenue élevée, Ogif a décidé de suspendre les cessions de patrimoine.

Si la meilleure maîtrise des coûts de gestion permettra de dégager davantage de fonds propres, il faut cependant constater que celle-ci est limitée en se référant à la réponse à l'observation 8 mentionnée ci-dessus.

Observation confirmée.

Le passage de 400 à 450 logements ne conduit qu'à une faible augmentation (+ 12,5 %).

La société dispose en particulier d'une marge importante d'endettement.

Même s'il n'y a pas de décision à ce jour sur le désengagement de France Habitation, il s'agit toujours d'une possibilité à moyen terme.

Le changement dans la taxation des plus-values n'interdit pas la réalisation d'opérations correspondantes, même si elles sont in fine un peu moins intéressantes financièrement pour la société.

Sur ce point, voir contre-réponse à l'observation n° 8.

6.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE

La société bénéficie d'une situation financière confortable. Elle pourrait intensifier davantage sa production nouvelle du fait d'un endettement réduit et d'un retour sur investissement très positif (effet levier).

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

7. CONCLUSION

L'OGIF bénéficie d'une gestion d'ensemble satisfaisante, mais avec des coûts de gestion élevés. Son parc est attractif et globalement bien entretenu.

Le contrôle a mis en évidence des irrégularités dans la gestion du parc locatif social conventionné : dépassements de plafonds de loyers, non-respect de certaines conventions en ce qui concerne les réservations préfectorales, absence de mise en œuvre du supplément de loyer de solidarité.

La contribution au logement des prioritaires DALO est faible.

La société bénéficie de perspectives financières favorables, avec un faible endettement, une trésorerie abondante, une structure bilantielle solide. Dans le contexte de pénurie de logements intermédiaires dans la région Île-de-France, la société pourrait engager une politique plus active de développement, d'autant plus que son désengagement sélectif de certains marchés et la réduction des coûts de gestion pourraient permettre de dégager de nouvelles ressources financières.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Réponse apportée par

**Monsieur Antoine Pinel,
Directeur Général de l'Omnium de gestion
immobilière de l'Île-de-France**

le 28 novembre 2014

