

Rapport définitif n° 2013-013 Mars 2014

Office public de l'Habitat de Bourg-la-Reine

Bourg-la-Reine (92)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT DEFINITIF N° 2013-013 OPH DE BOURG-LA-REINE – 92

Président : M. Jean-Noël Chevreau

Directrice générale : Mme Christine Gabrion

Adresse : 8, place de la Gare

92 340 BOURG-LA-REINE

Nombre de logements familiaux gérés : 546

Nombre de logements familiaux en propriété : 546

Nombre d'équivalents logements des foyers en propriété : 76

Indicateurs	Organisme	Réf. nat.	Réf. région
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	0.6	1.17	0.83
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	26.5	46.7	32.3
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vac. techn.(%)	0	1.4	1.1
Loyers mensuels (€/m ² de surface corrigée)	2.80	2.99	3.35
Loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	2.90		
Fonds de roulement net global à term. des op. (mois de dépenses)	7.01		
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	7.01	4.18	
	Quartile : 4		
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	22.6	12.94	
	Quartile : 4		
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	12.8	13.42	
	Quartile : 2		

Présentation générale de l'organisme *L'OPH de Bourg-la-Reine gère 546 logements dont 85 situés en ZUS. Il est également propriétaire d'un foyer de 76 logements dont la gestion est assurée par une association. Tous les logements sont situés sur le territoire communal.*

Points forts

- Modestie relative des loyers.
- Situation financière rétablie.
- Autofinancement supérieur à 20 %.
- Faible endettement.

- Points faibles**
- Absence complète de stratégie.
 - Faible dans la gestion locative.
 - Insuffisance générale de gestion et manque de rigueur dans la tenue de différents documents comptables.
 - Dégradation rapide du taux des impayés.
 - Absence de PSP actualisé.
 - Pas d'analyse prévisionnelle réalisée.

- Anomalies ou irrégularités particulières**
- Pas de suivi de la mise en œuvre du PDALPD.
 - Pas de gestion par l'OPH des logements conventionnés non réservés.
 - Absence d'avenant à la CUS pour la partie gestion du foyer.

Conclusion L'OPH de Bourg-La-Reine se présente dans une posture paradoxale : sa situation financière est rétablie depuis le précédent contrôle mais son absence de réflexion stratégique perdure.

En effet, depuis l'inspection de 2008, l'Office ne dispose pas d'une stratégie établie, de nature à orienter sa politique d'offre nouvelle, inexistante à ce jour, faire le choix de rénovations ambitieuses ou d'une campagne volontaire de maintenance. À cet égard, l'absence de PSP actualisé est un des symptômes de ce défaut d'implication. Le sort de l'immeuble Joffre – dont la destruction devrait être effectuée en 2014 après cinq ans d'attente – illustre également ces errements.

Plus formellement, aux failles dans la gestion locative (l'enquête OPS n'est pas renseignée, la gestion des attributions du contingent non réservé échappe toujours à l'OPH, les avis d'échéances ne comprennent pas le montant maximum des loyers, le CCL n'a jamais été réuni, etc.), s'ajoutent des insuffisances dans la gestion de l'organisme (le taux de vacances est élevé, le traitement des impayés se dégrade, la remise en état des logements vacants n'est pas optimale, la maintenance – à l'exception du ménage – est insuffisante, les contrôles obligatoires ne respectent pas leurs échéances, l'OPH n'a pas signé d'avenant CUS pour la partie gestion du foyer, etc.).

L'examen des comptes et de la situation financière est beaucoup plus favorable à l'organisme. Mais l'OPH a adopté le profil de l'organisme qui ne construit plus, de telle sorte que les annuités d'emprunts et l'endettement régressant, le coût de gestion étant maîtrisé, les efforts de rénovation et de maintenance limités au maximum, l'autofinancement présente constamment des valeurs supérieures à 20 %.

Une fois encore, se pose à moyen terme la question de la pérennité de cet Office, au regard notamment des dispositions de l'article L. 423-1 du CCH.

Précédent rapport Miilos : n° 2008-037 de septembre 2008
Contrôle effectué du 15 mai au 18 septembre 2013
Diffusion du rapport définitif : Mars 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° 2013-013

OPH DE BOURG-LA-REINE – 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
2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE.....	4
3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE	4
3.1 OCCUPATION DU PARC	4
3.2 ACCES AU LOGEMENT	4
3.3 LOYERS ET CHARGES.....	6
3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES	7
3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES	7
3.6 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE	8
4. PATRIMOINE.....	8
4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE	8
4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE	9
4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE	9
4.4 MAINTENANCE DU PARC	9
4.5 VENTE DE PATRIMOINE	10
4.6 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE.....	10
5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE.....	10
5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE.....	10
5.2 ANALYSE FINANCIERE.....	11
5.3 ANALYSE PREVISIONNELLE	15
5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE.....	15
6. CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS.....	16
6.1 PERIODE A VERIFIER.....	16
6.2 CONTENU DE LA VERIFICATION	16
6.3 CONCLUSION SUR LE CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS	16
7. CONCLUSION	17

1. PRÉAMBULE

La Miilos a effectué le contrôle de l'OPH de Bourg-la-Reine en application de l'article L. 451-1 du code de la construction et de l'habitation qui dispose que « 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 rapport de la Miilos de septembre 2008 relevait principalement :

Au titre des points forts :

- Patrimoine bien situé et attractif,
- Bonne gestion de proximité,
- Impayés maîtrisés.

Au titre des points faibles :

- Incapacité des organes dirigeants à définir une stratégie,
- Défaut de rigueur dans la gestion au quotidien aggravé par une absence de formalisation des procédures et des modes de fonctionnement,
- Connaissance imparfaite de la population logée due à l'absence de rigueur dans l'exploitation de l'enquête triennale sur l'OPS,
- Absence d'engagement de l'Office dans la gestion de son contingent non-réservé,
- Suivi déficient des dernières opérations (Joffre),
- Manque de rigueur dans la tenue des documents comptables,
- Situation financière dégradée.

Quelques irrégularités également :

- L'Office ne procède pas à l'enregistrement départemental des demandes,
- Des changements d'usage de locaux destinés à l'habitation ont été réalisés sans respecter les dispositions de l'article L. 631-7 du CCH.

Le présent contrôle a porté sur les exercices comptables 2008-2012 et sur la gestion 2008-2013.

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

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME

L'Office Public de l'Habitat est rattaché à la commune de Bourg-la-Reine qui compte 19 801 habitants, située dans le sud des Hauts-de-Seine en zone tendue dont la population est en constante augmentation. Bourg-la-Reine se situe dans la première couronne de Paris et bénéficie de transports collectifs (RER, Bus) et d'un maillage autoroutier qui augmente son attractivité.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Elle est membre de la communauté d'agglomération des Hauts de Bièvre qui regroupe sept communes (Antony, Bourg-la-Reine, Châtenay-Malabry, Le Plessis-Robinson, Sceaux, Verrières-le-Buisson et Wissous) et compte 182 477 habitants. Le PLH des Hauts-de-Bièvre a été adopté en juin 2007 et se fixe comme objectif de produire 225 logements aidés par an (hors opérations ANRU) et d'améliorer 100 logements par an du parc d'habitat privé existant.

Avec 1400 logements, la ville de Bourg-la-Reine affiche un chiffre inférieur à 20 % de logements sociaux. Le parc est ancien avec une majorité de logements construits avant 1990 comportant une forte proportion de petits logements représentant près d'un tiers du parc. L'Office de Bourg-la-Reine est le deuxième bailleur social sur la commune.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Gouvernance

Le conseil d'administration (CA) est composé de 17 membres. Il est présidé depuis le 9 octobre 2008 par M. Jean-Noël Chevreau, maire de Bourg-la-Reine, il a succédé à Mme Françoise Scholler, maire-adjoint de Bourg-la-Reine. Le CA se réunit quatre à cinq fois par an ; les comptes-rendus sont détaillés et précis et ils permettent de mesurer la qualité et l'étendue des échanges.

La convention d'utilité sociale (CUS) a été signée en 2011, le plan stratégique du patrimoine (PSP) date de février 2008. La ville de Bourg-la-Reine s'est dotée d'un plan de développement et de développement durable (PADD) ainsi que d'un PLH validé en 2008.

Obs 1 : La stratégie à moyen terme quant au devenir de l'Office n'est pas clairement établie.

Bien que l'Office ait pris des engagements dans la CUS d'un développement de son patrimoine, le conseil d'administration ne s'est pas positionné sur le devenir de l'OPH à moyen et long terme.

L'Office de Bourg-la-Reine est de petite taille et affiche un déficit de construction : 15 logements ont fait l'objet d'une acquisition-construction en cinq ans alors que la CUS prévoyait 45 nouveaux logements sociaux en six ans. Il doit s'interroger sur sa stratégie à moyen terme.

2.2.2 Organisation et management

2.2.2.1 Organisation

Au 31 décembre 2012, l'Office employait 13 salariés dont six gardiens et agents d'immeuble. La directrice générale est le seul cadre, elle est secondée par deux adjoints, un adjoint technique qui encadre deux agents et assure le suivi des gardiens et agents d'immeuble, et une adjointe qui assure les fonctions de direction en l'absence de la DG et assure également l'encadrement de deux agents.

À la date du contrôle, deux postes sont vacants, un à la gestion locative et un pour le secteur technique. La gestion quotidienne repose en grande partie sur la directrice générale qui assure la mise en œuvre des décisions prises par le CA. L'Office rencontre de réelles difficultés à engager des réformes de structures et à répondre aux enquêtes nationales (OPS en particulier).

2.2.2.2 Management de l'Office

L'Office est dirigé par Mme Christine Gabrion désignée par le CA en date du 28 mai 2009. Elle a succédé à M. Benjamin André qui était en fonction depuis 1^{er} janvier 2007.

Le contrat de droit public et la rémunération de la directrice générale ont été approuvés par le CA du 28 mai 2009, le contrat ne comprend pas de part variable et n'a pas fait l'objet d'un avenant depuis le décret.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miiilos

Observation 1

Compte tenu de la situation financière désastreuse de l'Office que le dernier contrôle de la MIILOS en 2008 avait largement exposée, la stratégie de l'Office a visé en priorité et **urgement** au redressement financier de l'Office indispensable à un quelconque développement à moyen terme.

5 ans après, non seulement le redressement financier est assuré, mais l'Office s'est nettement engagé dans une stratégie de développement patrimonial, et ce malgré une situation de départ particulièrement difficile, et des moyens humains limités.

Dans ce cadre de développement patrimonial, la CUS signée en 2011 visait à produire 125 logements -et non 45- en six ans, soit d'ici 2016 (cf indicateur AII).

- objectif de 15 logements en 2011 : **acquis en décembre 2011 et livrés en septembre 2012**

- objectif de 104 logements en 2014 (dont 80 logements étudiants). Cette opération en est au stade de la démolition avec désignation de la Maîtrise d'œuvre Construction en date du 6/12/2013.

L'objectif global de 125 logements devrait donc pouvoir être honoré au terme de la CUS en 2016, et il me paraît prématuré ici de parler de déficit de construction.

Quant au devenir de l'Office, ce sujet fera l'objet d'un ordre du jour spécial dans les premiers Conseil d'Administration de l'Office de 2014.

La MIILOS maintient son observation. Le redressement financier de l'office est effectivement en cours, mais compte tenu du nombre de logements familiaux gérés (546) et de l'activité réduite de construction, il est légitime de s'interroger sur la stratégie à mettre en oeuvre pour l'office.

Il convient de souligner que l'élément principal de développement patrimonial mis en avant dans la réponse (l'opération de démolition-reconstruction, dite 68, boulevard Joffre, avec 104 logements prévus) est régulièrement annoncé depuis dix ans.

S'agissant du devenir de l'office, la MIILOS prend bonne note de l'inscription de ce sujet à l'ordre du jour des premiers CA de 2014. Elle rappelle que la commune de Bourg-La-Reine fait partie d'une intercommunalité et qu'à ce titre, elle pourrait prolonger son action dans le domaine du logement à travers une mutualisation de moyens.

Au regard du décret n° 2009-1218 du 12 octobre 2009 relatif au statut des DG d'OPH, le contrat de la directrice générale ne comporte pas de clause irrégulière.

2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE

Compte tenu de sa taille critique et de ses difficultés de gestion, l'Office doit s'interroger quant à son devenir à moyen terme. Il n'est pas en mesure dans l'état actuel de piloter des projets, ni de prévoir un développement. Cette invitation poursuit celle formulée lors de la précédente inspection.

3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE

3.1 OCCUPATION DU PARC

3.1.1 Représentation sociale du parc

Obs 2 : L'Office n'a pas renseigné l'enquête OPS 2012 dans sa totalité.

L'Office n'a renseigné que partiellement l'enquête OPS 2012. Les données communiquées lors du contrôle indiquent que 25 % de la population logée par l'Office disposent d'un revenu inférieur à 40 % des plafonds, contre 40 % en Île-de-France ; le taux de familles monoparentales est, quant à lui, de 17,8 % (il était de 21,8 % en 2009), contre 19,4 % en Île-de-France.

3.1.2 Taux de vacance et rotation

Le taux de vacance (calculé à partir des données communiquées en cours de contrôle) est élevé. Il est en partie dû à la vacance de l'immeuble situé au 68, boulevard Joffre. On observe néanmoins une augmentation constante de ce taux depuis 2008 (6,4 %), y compris pour la partie technique, avec un pic de progression pour l'année 2012 (8,4 %).

3.2 ACCES AU LOGEMENT

3.2.1 Connaissance de la demande

Hormis les demandes internes d'échanges au sein du parc, l'Office n'accueille pas directement les demandeurs de logement. Ce sont les services de la commune de Bourg-la-Reine qui effectuent l'enregistrement, délivrent l'attestation du numéro unique et adressent ensuite les candidatures à l'Office avec un ordre de priorité. L'Office procède à la gestion du numéro unique seulement dans le cadre de l'instruction des demandes d'échanges.

La gestion locative est assurée par deux agents (un poste vacant à la date du contrôle) qui suivent le locataire tout au long de son parcours locatif, attribution, signature du bail, quittancement, préparation et gestion des mutations et des départs.

L'Office affichait un retard dans les radiations des demandeurs après attribution, ce retard était en passe d'être résorbé lors du contrôle.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Observation 2

L'enquête OPS 2012 n'avait pas été renseignée sur le seul critère des allocations perçues. Ce défaut a été vu avec l'agent en charge de la procédure et les renseignements communiqués au contrôleur.

Une particulière vigilance sera apportée aux prochaines enquêtes.

La MIILOS prend bonne note de la régularisation à venir.

3.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

- Les accords collectifs départementaux

Obs 3 : L'Office ne suit pas la mise en œuvre du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD)

L'Office ne gère pas directement les objectifs du PDALPD, c'est le CCAS de la mairie de Bourg-la-Reine qui effectue les attributions et suit sa mise en œuvre. De fait, l'organisme n'a pas été en mesure de communiquer les données permettant de vérifier la réalisation des objectifs.

- Gestion des dossiers DALO

Sur les cinq dernières années, 11 dossiers DALO ont été examinés par la commission : huit logements ont été attribués, trois refus justifiés ont été prononcés, après communication aux services de l'État.

- Suivi des contingents

Au 1^{er} janvier 2012, le parc est réparti selon les réservataires suivants :

	Préfet	Commune	CG	Action lgt	Autres	Sans réservation	Total
Nb de logts	152	86	13	19	26	250	546
%	27,8 %	15,5 %	2,30 %	3,5 %	5,5 %	45,5 %	100 %

La convention de réservation signée avec les services de l'État fin 2012 prévoit une nouvelle répartition des réservataires après démolition du 68, rue Joffre et la livraison de 15 logements, pour atteindre les 30 % de logements (mal logés et fonctionnaires). Un avenant à la convention sera signé fin 2013 pour tenir compte des modifications intervenues.

3.2.3 Gestion des attributions

La commission se réunit une fois par mois, son activité reste très limitée puisque 25 attributions sont effectuées en moyenne par an.

Le contrôle des 90 dossiers locataires relevant des commissions d'attribution n'a pas mis en évidence de dépassement de plafond de ressources.

La gestion des demandes de logement est assurée par le CCAS de la mairie dans le cadre d'une convention.

Obs 4 : Les logements conventionnés non réservés de l'Office (45 %) sont traités comme le contingent communal.

L'organisme ne sélectionne pas les demandeurs de logement social. C'est le CCAS de la mairie qui procède à la sélection des dossiers de candidature, il les communique ensuite au service de la gestion locative de l'Office qui en vérifie les pièces constitutives et prépare les dossiers pour le passage en commission d'attribution.

La sélection des candidatures des locataires sur son contingent non réservé fait partie des missions que doit assurer un organisme de logement social, ce qui manifestement n'est pas le cas.

Obs 5 : Les avis d'échéance adressés aux locataires ne précisent pas le montant du loyer maximum.

Il n'est pas fait mention sur les avis d'échéance valant quittance du montant maximum des loyers et ce, contrairement aux dispositions de l'article R. 445-13 du CCH.

Il est à noter que les DPE ne sont effectués que depuis 2011 à l'occasion d'un changement de locataire. L'organisme a donc pris du retard dans ce domaine.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Observation 3

Les statistiques inhérentes aux objectifs impartis à l'Office dans le cadre du PDALPD seront désormais intégrées au bilan annuel des Commissions d'Attribution des Logements. Il est toutefois à noter que les attributions de logements faites dans ce cadre particulier ont été communiquées au contrôleur.

La MIILOS maintient son observation. En effet, celle-ci porte sur la nécessité pour un bailleur social de suivre la mise en œuvre du PDALPD, et non de prendre acte des décisions et statistiques communiquées par le CCAS de la commune.

Observation 4

Ce défaut est aujourd'hui réglé depuis la CAL d'octobre 2013 (avant même l'émission du rapport provisoire) :
- l'Office procède à la désignation des candidats sur consultation du fichier des demandeurs d'une part et de son propre fichier des demandes de mutation internes.

La MIILOS maintient son observation pour le passé. Elle prend cependant acte de la réaction et de la volonté de mise en conformité de l'office.

Observation 5

Montant du loyer maximum. Cette mention sur la quittance doit faire l'objet d'une modification sur le « canevas » de la quittance par notre prestataire SCEPIA. Sa mise en œuvre est prévue début 2014

Les DPE. Aujourd'hui effectués à chaque mouvement de locataires, les DPE feront l'objet d'une mission à exécuter sur l'ensemble du patrimoine sur 2 ans à partir de 2014.

La MIILOS prend bonne note des explications fournies et prend acte de la régularisation à venir.

3.3 LOYERS ET CHARGES

3.3.1 Les loyers

Le CA se prononce chaque année sur les augmentations de loyers, il dispose d'une grille d'application détaillée pour chaque programme en fonction de l'attractivité et la qualité du service rendu, le document soumis aux administrateurs comporte une simulation des loyers après augmentation ainsi qu'un historique des augmentations sur les huit dernières années.

Le loyer moyen se situe dans une fourchette basse qui s'échelonne entre 2,55 € de surface habitable et 5,35 € de surface utile pour les logements conventionnés et 2,60 € pour les logements non conventionnés. L'Office dispose d'une marge théorique d'augmentation de 7,3 % pour les loyers conventionnés et de 7 % pour les non conventionnés.

Le loyer moyen de surface habitable sur la commune de Bourg-la-Reine est de l'ordre de 6 €.

Sur la période contrôlée, les hausses de loyer arrêtées par le conseil d'administration s'établissent comme suit (on observe que 2009 compense 2008) :

Augmentations par année	2008	2009	2010	2011	2012
Patrimoine Conventionné	2,00 %	3,00 %	1,06 %	0,96 %	1,80 %
Recommandations	2,70 %	2,30 %	1,00 %	1,10 %	1,90 %

En 2013, 145 locataires sont bénéficiaires d'une aide au logement (AL ou APL), soit pour le mois de mars de la même année un montant de 31 975,38 €.

3.3.2 Application du Supplément de Loyer de Solidarité (SLS)

L'Office applique un SLS à partir de 20 % de dépassement du plafond de ressources fixant l'accès au logement social.

En 2012, 27 ménages étaient soumis au SLS pour un montant total de 39 408,39 €.

3.3.3 Les charges

Le contrôle a porté sur les charges de l'année 2012 des 12 programmes de l'Office. Les charges de l'année N-1 sont régularisées au cours du mois de septembre de l'année N même si, pour 2012, la Miilos a pu obtenir les données en cours de contrôle. À partir de 2014, cette régularisation est prévue avant la fin du premier semestre.

Les charges sont sous-provisionnées à hauteur de 5,64 %. Deux programmes subissent un sous-provisionnement de charges supérieur à 20 %. Le programme Joffre, destiné à être démoli, n'entre pas dans l'épuration avec un sous-provisionnement de 62,22 % puisqu'il n'abrite plus qu'un seul locataire en sus des commerces de pied d'immeuble. Il en a été de même pour le programme Blagis eu égard à la date de sa livraison en septembre 2012 qui a induit une vacance conjoncturelle et un sous-provisionnement de charges à hauteur de 44,69 %.

Plus généralement, le coût moyen des différentes catégories de charges est cohérent et aucune distorsion n'est à relever, en conformité avec leur coût moyen.

L'organisme doit cependant veiller à la cohérence, pour chacun des logements composant son patrimoine, entre ses provisions pour charges de l'année N et les charges réelles de l'année N-1 afin qu'il n'existe pas de distorsions dans sa comptabilité, notamment en matière de délais trop longs d'apurement et de rattachements des charges correspondant à celles comptabilisées dans le compte financier.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

3.4 TRAITEMENT DES IMPAYÉS

Obs 6 : La procédure en matière de traitement des impayés est perfectible.

C'est la trésorerie qui s'occupe du traitement des impayés pour le compte de l'Office. Il n'existe aucune procédure interne. Toutefois, une commission d'impayés a été créée au sein de l'Office en 2012 à la suite d'une délibération de son CA mais ne s'est toutefois pas réunie depuis lors.

Il n'y a pas eu d'expulsion en 2011 et en 2012, ce qui ne révèle pas une absence d'impayés significatifs mais plutôt une volonté de ne pas mettre en œuvre ce type de procédure. Il s'avère ainsi que le trésorier ne dispose pas d'une latitude suffisante pour lancer des procédures. En effet, l'Office ne lui a pas accordé une autorisation générale et permanente pour exercer des poursuites afin d'accélérer le recouvrement des créances. En agissant de la sorte, l'Office obère de manière certaine la possibilité de limiter son stock d'impayés. De même, les échanges d'informations entre l'Office et la trésorerie pourraient être intensifiés afin que cette dernière puisse optimiser le stock de créances recouvrées.

Le tableau ci-dessous récapitule la situation des impayés sur la période 2008-2012 :

Données en k€	2008	2009	2010	2011	2012
Locataires simples – compte 411	150	150	137	129	135
Créances douteuses – compte 416 brut (1)	98	132	169	216	171
Total du stock des impayés	248	282	306	345	306

(1) corrigées des Admissions en non-valeurs.

Entre 2008 et 2012, le montant des impayés a augmenté de 23,39 %, passant de 248 k€ à 306 k€. Sur la période, le montant annuel moyen des impayés s'est établi à 297,4 k€.

Le tableau ci-dessous expose l'évolution du montant des créances locatives :

En %	2008	2009	2010	2011	2012
Créances locataires / loyers et charges récupérés	6,4	6,6	7,7	8,1	8,6

Au 31 décembre 2010, le ratio « créances locatives (locataires simples + organismes APL + locataires douteux + créances irrécouvrables) / (loyers + charges récupérées) » était de 7,7 % pour une médiane de 17,4 % (valeur Bolero 2010).

Au 31 décembre 2011, ce ratio a progressé pour atteindre 8,1 % et a poursuivi sa hausse au 31 décembre 2012 pour atteindre 8,6 %. Malgré ces hausses successives, l'organisme se situe à un niveau d'impayés très inférieur à sa médiane de référence même si celui-ci est supérieur à ce qu'il était en 2008.

3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

• Concertation locative

Un plan de concertation locative a été validé par le CA du 21 octobre 2011. Le conseil de concertation a été constitué avec désignation des représentants lors des CA des 31 janvier et 30 mars 2012.

Obs 7 : Le conseil de concertation locative n'a jamais été réuni depuis sa constitution.

Bien que les membres du conseil de concertation locative (CCL) aient été désignés lors du CA, aucune réunion du CCL n'a été programmée.

L'Office ne réalisant pas l'enquête de satisfaction, il n'est donc pas en mesure d'évaluer le niveau de satisfaction et les attentes des locataires.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Observation 6

Comme évoqué lors des séances du contrôle, une Commission « sociale » a été instaurée en séance du CA du 31/10/2012. Elle n'a pu se réunir en 2013, faute à l'Office de pouvoir organiser son bon fonctionnement et son suivi par défaut de personnel au sein de la Gestion Locative.

L'agent recruté le 2 janvier 2014 sera spécifiquement en charge de cette mission.

Par ailleurs, il est précisé ici que l'autorisation générale de poursuivre a été donnée au Trésorier en date du 10 octobre 2013.

La MIILOS prend bonne note des explications fournies et de la décision d'autoriser la Trésorerie de poursuivre, décision qui permettra une amélioration de la procédure de traitement des impayés.

Observation 7

Instauré en 2011, le Conseil de Concertation Locative ne s'était en effet jamais réuni, faute d'investissement de la seule association représentée et de temps pour ma part.

À ma demande actée en Conseil d'Administration, il s'est réuni le 4 décembre 2013 pour 3 points inhérents aux charges, aux ascenseurs et aux problèmes de nuisances. Il se réunira trimestriellement dès 2014.

La MIILOS prend bonne note des explications fournies et prend acte de la régularisation à venir.

- **Gestion de proximité et réclamation**

Le traitement des réclamations est effectué en premier lieu par le gardien qui renseigne une fiche de réclamation transmise à l'adjoint technique de l'Office. Pour les demandes au-delà du petit entretien, l'Office fait intervenir une entreprise titulaire d'un marché à bons de commande.

Les réponses aux courriers, mails ou appels téléphoniques sont traitées au siège. Il n'existe pas de suivi informatisé des demandes ; compte tenu du faible nombre de réclamations, en moyenne 10 par mois, les demandes sont gérées en temps réel.

3.6 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE

L'Office rencontre de réelles difficultés dans la gestion quotidienne et la mesure des résultats. La gestion des charges et la procédure en matière de traitement des impayés doivent être resserrées. La sélection et l'instruction des demandes de logement lui échappent au profit de sa collectivité de rattachement.

4. PATRIMOINE

4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

L'Office est propriétaire de 546 logements (85 en ZUS), dont 89 non conventionnés, tous situés sur la commune de Bourg-la-Reine.

Le parc est relativement ancien ; l'âge moyen est de 43 ans ; il se compose majoritairement de logements de une à trois pièces.

Typologie	T1	T2	T3	T4	T5 +	Total
%	14 %	17,2 %	39,0 %	22,2 %	7,5 %	100 %

L'OPH est propriétaire d'un foyer pour personnes âgées comportant 76 logements dont la gestion est assurée par une association.

Obs 8 : L'Office doit présenter un avenant à la CUS pour la partie gestion du foyer et actualiser le contrat avec le gestionnaire.

En complément de la CUS signée en juillet 2011, l'Office doit rédiger un avenant pour la gestion du foyer comportant 76 logements et actualiser la convention de location.

En effet, la convention de location signée en 1972 entre l'OPH et le bureau d'aide sociale (CCAS aujourd'hui) a fait l'objet de plusieurs avenants, dont le dernier en date de 2003.

De fait, les contrats d'entretien et de maintenance gérés initialement par l'Office sont pris en charge par l'Association des Résidences pour Personnes Agées (AREPA), dans le cadre d'un contrat d'affermage conclu avec le CCAS.

Du fait de cette succession de délégation, qui n'est pas prévue par les avenants précités, l'Office ne respecte pas les clauses initiales de la convention qui lui assignaient des objectifs en tant que propriétaire bailleur.

La situation doit être clarifiée par l'actualisation de la convention, ce qui permettrait en particulier de définir la part des travaux à la charge du bailleur et ceux relevant du gestionnaire.

Au cours du contrôle, l'organisme n'a toujours pas présenté de projet d'avenant à la CUS, la date limite fixée au 10 septembre 2013 par les services d'État étant à ce jour dépassée.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Observation 8

Tant l'actualisation de la CUS que l'avenant pour le Foyer seront transmis dans les meilleurs délais et soumis au Conseil d'Administration.

Il est pris bonne note de l'intention de l'office de se conformer à la réglementation.

4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE

La ville de Bourg-la-Reine a affiché le souhait dans le cadre du programme local de l'habitat (PLH) de ne pas augmenter sa population, ce qui peut expliquer le déficit de construction de l'Office qui n'a que très peu construit en 5 ans.

La situation de l'immeuble, situé au 68, boulevard Joffre est en cours de règlement ; il reste cependant un locataire en place et des commerces en pied d'immeuble, alors même que les appels d'offres pour procéder à la destruction sont lancés.

La démolition de l'immeuble prévue en 2013 a été repoussée en 2014, la vacance des logements date de plus de 10 ans et constitue un manque à gagner.

4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE

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

L'activité construction de l'Office est très réduite : seulement 15 logements ont été livrés depuis 2008, dans le cadre d'une acquisition-amélioration d'immeubles situés aux 1, rue de Blagis et 2, rue Van Gennep livrés en mars 2012, alors que la CUS prévoyait 45 nouveaux logements sociaux en six ans.

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

L'organisme ne dispose pas de compétences qui lui permettraient de mener à bien une politique de maîtrise d'ouvrage.

4.4 MAINTENANCE DU PARC

4.4.1 Maintenance et PSP

Obs 9 : Le plan stratégique de patrimoine (PSP) n'a pas fait l'objet d'une actualisation.

Le plan stratégique de patrimoine date de septembre 2008 et n'a pas fait l'objet d'une actualisation. Cependant, un plan pluriannuel de travaux adossé au PSP est voté chaque année pour les gros travaux à entreprendre.

Concernant l'entretien courant et la remise en état des logements vacants, lors de la visite de patrimoine, il a été constaté un déficit d'entretien au niveau des halls des immeubles et des escaliers (boîtes aux lettres dégradées, nez de marches cassés..).

Les travaux de remise en état des logements ne sont effectués que partiellement ; les pièces humides et les sanitaires souffrent de vieillissement.

Obs 10 : Le contrôle et la vérification du bon fonctionnement des extincteurs opérés par l'Office sont déficients.

Il a été constaté que les extincteurs en place dans les immeubles ne font pas non plus l'objet d'un contrôle régulier.

Les obligations des propriétaires d'immeubles d'habitation, en matière de protection contre l'incendie, sont définies par l'arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation, et plus particulièrement, de l'article 96 (installation d'extincteurs dans les parcs de stationnement).

Par ailleurs, il a été constaté, lors de la visite de patrimoine, que les extincteurs des parkings ne sont plus contrôlés depuis 2010.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Observation 9

L'actualisation du PSP est programmée sur 2014 (1^{er} semestre).

La MILOS prend acte de la régularisation à venir.

Observation 10

Depuis le recrutement de l'agent technique début novembre, cette mission lui a été confiée en priorité. Une consultation est en cours.

La MILOS prend acte de la réaction et de la volonté de mise en conformité de l'office.

4.4.2 Procédure marchés

Le conseil d'administration n'a pas opté pour l'application des dispositions de l'ordonnance du 6 juin 2005 et a décidé le maintien d'une commission d'appel d'offres en application des dispositions du code des marchés publics sans changement. Les membres de la CAO sont désignés en CA. Un compte-rendu détaillé des CAO est régulièrement présenté en CA.

4.5 VENTE DE PATRIMOINE

Obs 11 : L'Office ne délibère pas annuellement sur la vente de patrimoine.

Et ce, contrairement aux dispositions de l'article L. 443-7 du code de la construction et de l'habitation.

La lecture des procès-verbaux fait apparaître que le conseil d'administration de l'organisme n'a pas délibéré pour les années 2010 et 2011 sur les orientations de sa politique de vente de logements.

Il est donc nécessaire qu'à l'avenir, une délibération en ce sens soit votée une fois par an, et ce quelle que soit la nature de la décision.

4.6 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

L'Office n'a que très peu construit depuis cinq ans. Le CA n'a pas défini d'axe de stratégie de développement. Il ne dispose pas au sein de sa structure de capacité technique qui lui permettrait d'engager des études quant à un développement possible, et les décisions importantes tardent à être mises en œuvre, comme celle concernant l'immeuble situé au 68, boulevard Joffre, qui vient d'être prise après dix ans d'attente. Il doit veiller à sa responsabilité en tant que propriétaire bailleur et actualiser la convention qui le lie à un gestionnaire de foyer. Il doit également présenter sans tarder un avenant foyer à la CUS.

5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

5.1.1 Le traitement des opérations comptables

La tenue de la comptabilité s'exerce dans le cadre de la séparation ordonnateur / comptable. Au sein de l'organisme, c'est un agent qui s'occupe de la comptabilité sous le contrôle de la directrice générale.

L'analyse des comptes a été effectuée sur les exercices 2008 à 2012. Les documents comptables ayant servi au contrôle conduisent à considérer que la comptabilité de l'Office est assez bien tenue.

Une interrogation demeure toutefois quant au niveau très modeste des provisions pour gros entretien inscrites au passif du bilan (166 765 €). En effet, comme indiqué ci-dessous dans le paragraphe consacré à l'analyse du coût de maintenance, l'effort fourni en la matière par cet Office demeure en deçà de la médiane. L'organisme a néanmoins prévu d'effectuer, au titre de 2013, un provisionnement complémentaire de 180 000 euros. Celui-ci doit cependant correspondre à une réalité tangible, c'est-à-dire à ce qui va être inscrit dans le programme prévisionnel de travaux. Enfin, les provisions pour charges doivent être rattachées à celles mentionnées dans le compte financier.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Observation 11

Cette observation est prise en compte pour que la régularité instaurée depuis 2012 se poursuive.

La MILOS prend acte des explications fournies et de la volonté de mise en conformité de l'office.

Obs 12 : L'Office ne comptabilise pas les subventions dès leur notification mais lors de leur encaissement.

En procédant ainsi, l'Office contrevient aux recommandations de l'instruction comptable. Il doit donc désormais comptabiliser les subventions dès leur notification.

5.1.2 Les relations avec le comptable public**Obs 13 : Les relations avec le comptable public doivent être intensifiées pour que l'Office tire pleinement bénéfice des services offerts par celui-ci.**

Rattaché à la trésorerie municipale de Sceaux, l'Office bénéficie d'une relative proximité géographique avec celle-ci. Les échanges entre les deux parties sont effectués régulièrement par navettes. L'absence de délais de transmissions des pièces comptables permet d'accélérer à la fois le paiement des factures et celui des rémunérations.

Un engagement partenarial a été passé entre l'Office et la trésorerie il y a de nombreuses années et il serait pertinent de concrétiser par la signature d'un nouvel engagement partenarial les relations existant actuellement. Celui-ci pourrait prendre la forme d'une charte, comme il en existe en l'espèce.

L'entretien avec le responsable de la trésorerie a montré que les relations entre l'Office et son comptable public pouvaient être renforcées, au bénéfice de tous (cf. observation 1) et surtout de l'Office qui profiterait pleinement des effets induits, notamment en matière de traitement des impayés.

5.2 ANALYSE FINANCIERE

Les ratios de l'Office sont comparés aux référents « Boléro-DHUP » des Offices d'Île-de-France (valeur 2010).

5.2.1 L'analyse de l'autofinancement net

Le tableau ci-dessous présente l'évolution de l'autofinancement net entre 2008 et 2012 :

En k€	2008	2009	2010	2011	2012
Marge sur accession	0	0	0	0	0
Marge sur prêts	0	0	0	0	0
Loyers	2 158	2 205	2 189	2 195	2 276
Coût de gestion hors entretien	- 635	- 508	- 566	- 598	- 655
Entretien courant	- 61	- 85	- 71	- 45	- 58
GE	- 146	- 125	- 166	- 264	- 222
TFPB	- 269	- 285	- 292	- 302	- 333
Flux financier	8	1	0	0	- 4
Flux exceptionnel	79	11	- 11	- 10	49
Autres produits d'exploitation	24	15	7	5	12
Pertes créances irrécouvrables	0	0	- 4	0	- 53
Intérêts opérations locatives	- 219	- 176	- 106	- 116	- 138
Remboursements d'emprunts locatifs	- 484	- 413	- 405	- 410	- 357
Autofinancement net¹	455	640	575	455	515
% du chiffre d'affaires	20,87	28,88	26,22	20,72	22,62

¹ L'autofinancement net est la mesure pour un organisme des ressources tirées de son activité d'exploitation au cours d'un exercice (excédents des produits encaissables sur les charges décaissables) restant à sa disposition après remboursement des emprunts liés à l'activité locative (à l'exclusion des remboursements anticipés).

Réponses de l'organisme

Observation 12

Cette observation est bien prise en compte et sera désormais appliquée, notamment pour l'opération du 68 Joffre.

Observation 13

L'élaboration d'une charte avec la trésorerie valant un nouvel engagement partenarial est prévue en 2014.

Nouvelles observations de la Miilos

La MIILOS prend acte de la mise en conformité de l'office.

La MIILOS prend bonne note de l'élaboration prévue d'une nouvelle charte, mais considère que celle-ci doit être signée dans les meilleurs délais.

Sur la période contrôlée, l'autofinancement net est fluctuant. Il progresse toutefois, passant de 455 k€ en 2008 à 515 k€ en 2012, soit une hausse de 60 k€ ou de 13,19 %. Entre 2010 et 2011, l'autofinancement net a néanmoins reflué de 80 k€ ou de 20,87 %, notamment en raison de la hausse du coût de gestion hors entretien, du gros entretien, de la TFPB, des intérêts des opérations locatives et de celle des remboursements d'emprunts locatifs non compensée par celle des loyers. L'autofinancement net a toutefois augmenté de nouveau en 2012.

En 2010, il s'est établi à 575 k€ ou 26,22 % du chiffre d'affaires, ce qui positionne l'organisme à un niveau supérieur de plus du double de celui de la médiane 2010 des Offices d'Île-de-France (11,34 %).

Entre 2008 et 2012, l'autofinancement net moyen a représenté 528 k€ ou 23,86 % du chiffre d'affaires, soit plus du double de la médiane précitée. Il est donc d'un très haut niveau.

5.2.2 Les produits

L'ensemble des produits locatifs (loyers des logements, des commerces et des parkings) correspondait en 2012 à 72,87 % du montant total des produits. Au cours de cette même année, son montant s'est élevé à 2 276 k€ contre 2 195 k€ en 2011, soit une hausse de 3,69 %. Sur l'ensemble de la période contrôlée, l'évolution des loyers, en hausse de 5,46 %, est la suivante :

En k€	2008	2009	2010	2011	2012
Loyers des logements	1 736	1 772	1 778	1 795	1 832
Suppléments de loyer de solidarité	8	17	11	14	39
Loyers des foyers	161	164	164	164	164
Autres loyers (commerces, parkings...)	252	251	235	221	240
Total des loyers	2 158	2 205	2 189	2 195	2 276

(*) Hors charges récupérables.

Entre 2008 et 2012, la hausse annuelle moyenne des produits locatifs perçus par l'Office n'a pas été régulière. Elle s'est établie à 1,34 %, soit un niveau inférieur à celui de l'inflation.

Le produit des loyers représentait, en 2010, 3 369 €/lgt, contre une médiane 2010 de 3 650 €/lgt, c'est-à-dire qu'il se situait 7,70 % en deçà du produit médian. Il a ensuite progressé en 2011 (3 407 €/lgt) et en 2012 pour s'établir à 3 427 €/lgt. Entre 2008 et 2012, il s'est établi en moyenne à 3 371 €/lgt.

La relative modestie du produit des loyers de l'organisme s'explique notamment par la vacance observée depuis plusieurs années au sein du programme situé au 68, boulevard du Maréchal Joffre comportant 45 logements construits en 1934 et qui devrait être démoli en début d'année 2014.

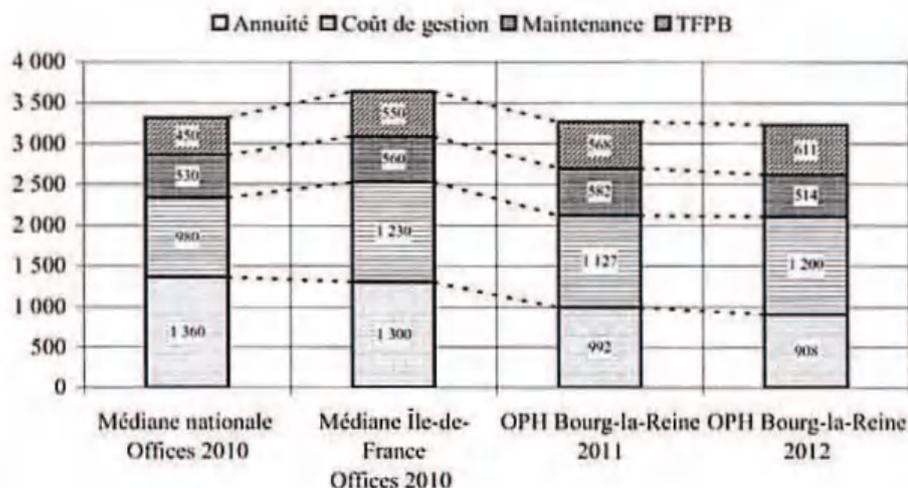
5.2.3 Les charges

Les principaux postes de charges sont récapitulés dans le tableau ci-dessous :

En €/logement	Médiane nationale Offices 2010	Médiane Île-de-France Offices 2010	OPH Bourg-la Reine 2011	OPH Bourg-la Reine 2012
Annuité	1 360	1 300	992	908
Coût de gestion	980	1 230	1 127	1 200
Maintenance	530	560	582	514
TFPB	450	550	568	611

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos



- **Le coût des annuités locatives**

Le montant net de la dette à fin 2012 s'établissait à 4,84 M€. Celle-ci est financée à concurrence de 19,47 % à taux fixe et de 80,53 % à taux révisibles, uniquement indexés sur la rémunération du livret A.

Au 31 décembre 2012, l'annuité locative versée par l'Office a régressé de 8,47 % par rapport à 2011 (908 €/lgt contre 992 €/lgt). En 2010, elle équivalait à 962 €/lgt et était inférieure de 26,00 % à sa médiane de référence qui était de 1 300 €/lgt. Rapporté au montant des loyers, le ratio s'établissait pour 2010 à 23,3 %, à comparer avec une médiane de 29,9 %.

Les intérêts locatifs sont passés de 412 €/lgt en 2008 à 253 €/lgt en 2012, soit un net repli de 38,59 %. Pour 2010, ils représentaient 200 €/lgt, à comparer avec une médiane de 490 €/lgt. Rapporté au montant des loyers, le ratio s'établissait pour 2010 à 4,9 % pour une médiane de 11,6 %. Il a ensuite modérément augmenté en 2011 (5,3 %) et en 2012 (6,1 %).

Au regard de l'ancienneté du patrimoine et de la faible propension à se développer de cet organisme, ses annuités et les intérêts locatifs concomitants ne peuvent être modérés.

- **Le coût de gestion hors entretien**

Le coût de gestion 2012 est constitué à hauteur de 69,95 % de frais de personnel, de 23,43 % de frais généraux et de 6,62 % d'impôts et taxes (hors TFPB).

Sur la période contrôlée, le coût de gestion a fluctué entre 956 €/lgt et 1 200 €/lgt. Celui-ci équivalait en 2010 à 1 066 €/lgt, soit 13,33 % de moins que la médiane régionale qui s'établissait à 1 230 €/lgt. Il a ensuite augmenté de 5,72 % pour atteindre 1 127 €/lgt en 2012 et augmenté de nouveau de 6,48 % en 2012 pour arriver à 1 200 €/lgt. Il demeure toutefois encore inférieur à la médiane 2010.

Comparativement aux loyers, les coûts de gestion en représentaient 25,9 % en 2010 contre une médiane de référence de 29,7 %. Ce ratio a ensuite augmenté pour atteindre 27,3 % en 2011 et 28,8 % en 2012. Ici encore, pour 2012, ce ratio demeure inférieur à la médiane 2010.

- **Le coût de la maintenance**

Sur la période contrôlée, le coût de la maintenance qui regroupe l'entretien courant, le gros entretien et celui de la régie est passé de 390 €/lgt en 2008 à 514 €/lgt en 2012, soit un accroissement de 31,79 %. Pour l'année 2010, il était inférieur de 20,54 % à la médiane régionale (445 €/lgt contre 560 €/lgt). Il a ensuite poursuivi sa hausse pour atteindre 582 €/lgt en 2011 mais est redescendu à 514 €/lgt l'année suivante. En moyenne, entre 2008 et 2012, il a représenté 465 €/lgt, soit un niveau inférieur à la médiane 2010 précitée.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Le coût de maintenance s'établissait à 10,8 % des loyers en 2010, à mettre en perspective avec une médiane de 13,5 %.

Ainsi, et depuis 2011 l'organisme consacre davantage de moyens à la maintenance de son patrimoine qui est vieillissant. Aussi, l'effort en matière de maintenance doit être accentué avec en préalable l'indispensable mise au point d'un programme prévisionnel de travaux et sa concrétisation bilancielle.

- **Le coût de la taxe foncière sur les propriétés bâties**

En 2012, 13 logements n'étaient pas assujettis à la taxe foncière sur les propriétés bâties en raison de leur date récente de mise en service.

Le montant de la TFPB est passé de 269 k€ en 2008 à 333 k€ en 2012, soit de 507 à 611 €/lgt. Alors que la médiane 2010 s'établissait à 550 €/lgt, le coût de la taxe foncière pour l'Office représentait, cette même année, 549 €/lgt, soit quasiment le même montant. Rapportée au montant des loyers, ladite taxe en représentait 13,3 % en 2010 contre 13,6 % pour la médiane. En 2011 et 2012, la proportion a progressé pour atteindre respectivement 13,7 % puis 14,7 %, ceci en raison d'un dynamisme de la taxe foncière supérieur à celui des loyers.

5.2.4 L'analyse de la structure du bilan

Le tableau qui suit présente les principaux postes de la structure du bilan :

En k€	2008	2009	2010	2011	2012
Capitaux propres	5 040	5 530	5 945	6 218	7 043
Provisions pour risques et charges	457	374	292	215	240
<i>Dont PGE</i>	<i>384</i>	<i>301</i>	<i>219</i>	<i>142</i>	<i>167</i>
Amortissements. et provisions (actifs immobilisés)	11 167	11 794	12 421	13 036	13 623
Dettes financières	5 069	4 657	4 256	5 712	5 064
Actif immobilisé brut	- 21 151	- 21 186	- 21 415	- 23 690	- 24 147
Fonds de Roulement Net Global	582	1 169	1 499	1 491	1 823
FRNG à terminaison des opérations²					1 823
Stocks (toutes natures)	0	0	0	0	0
Autres actifs d'exploitation	250	312	406	473	461
Provisions d'actif circulant	- 93	- 110	- 133	- 188	- 178
Dettes d'exploitation	- 291	- 264	- 216	- 226	- 302
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	- 134	- 62	57	59	- 19
Créances diverses (+)	6	12	5	24	29
Dettes diverses (-)	- 137	- 94	- 73	- 959	- 72
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	- 131	- 82	- 68	- 935	- 43
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	- 265	- 144	- 11	- 876	- 61
Trésorerie nette	847	1 313	1 510	2 367	1 885

- **Les ratios de FRN et la trésorerie**

	2008	2009	2010	2011	2012
FRNG	2,62	5,42	6,33	3,72	7,01
Trésorerie	3,81	6,09	6,38	5,91	7,24
Part du FRN dans la trésorerie	68,77	89,00	99,22	62,94	96,82
(P.M. dépenses mensuelles en k€)	222	215	237	400	260

² Fonds de roulement net global à terminaison : mesure de l'excédent en fin d'exercice des ressources stables de l'organisme (capitaux propres, subventions d'investissement, emprunts...) sur ses emplois stables (immobilisations corporelles et financières essentiellement) en se plaçant comme si les opérations engagées étaient terminées, toutes les dépenses étant réglées et toutes les recettes étant encaissées.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Au 31 décembre 2012, la structure financière de l'organisme demeure solide.

La trésorerie disponible accuse toutefois une baisse en 2012.

- **Le fonds de roulement net global**

Ramené au niveau de son activité, le FRNG de l'organisme se situait entre 2008 et 2012 très au-delà de la médiane de référence. Il ressort ainsi à 1 823 k€ fin 2012, soit 7,01 mois de dépenses moyennes contre 3,1 mois pour la médiane régionale.

Entre 2008 et 2012, le FRNG a bondi de 1 242 k€, soit une multiplication par plus de trois, passant de 582 k€ à 1 823 k€.

Son augmentation est quasi-régulière, hormis entre 2010 et 2011, période au cours de laquelle il a reculé de 8 k€.

Le fonds de roulement à terminaison des opérations, calculé à partir des fiches de situation financière et comptable établies par l'Office s'élève à 1 823 k€, ce qui correspond au fonds de roulement net global au 31 décembre 2012 puisque l'organisme n'a pas d'opération en cours.

- **Le besoin en fonds de roulement**

Sur la période contrôlée, le cycle d'exploitation a généré chaque année de la trésorerie entre 2008 et 2012. L'analyse du bas de bilan fait ainsi ressortir pour ces années des excédents en fonds de roulement respectifs de 131 k€ en 2008, de 82 k€ en 2009, de 68 k€ en 2010, de 935 k€ en 2011 et de 43 k€ en 2012 qui constituent des excédents de trésorerie à court terme issus du cycle d'exploitation.

- **La trésorerie**

La trésorerie disponible est d'un niveau très correct malgré son reflux en 2012. Elle se situe très au-delà de la médiane des Offices d'Ile-de-France puisque l'organisme disposait au 31 décembre 2012 d'une trésorerie nette de 1 885 k€ couvrant 7,24 mois de dépenses moyennes pour une médiane 2010 de 3,00 mois.

Entre 2008 et 2012, la trésorerie a plus que doublé, passant de 847 k€ à 1 885 k€, soit un bond de 122,55 %. Elle se situait en moyenne annuelle à 1 584,4 k€. Le repli observé en 2012 trouve son origine dans une forte diminution des ressources en fonds de roulement non compensée par la hausse du fonds de roulement net global.

5.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

Obs 14 : L'Office ne réalise pas d'analyse prévisionnelle.

Constatant au début du contrôle que l'Office ne réalisait pas d'analyse prévisionnelle, la Miilos a suggéré à la directrice générale de prendre attache avec la Fédération Nationale des Offices Publics de l'Habitat afin de bénéficier d'une aide en vue de la réalisation de ladite analyse.

Un courrier a ainsi été adressé à la Fédération précitée le 22 mai 2013 mais, à la date de clôture du contrôle - 18 septembre 2013 - l'analyse prévisionnelle n'avait toujours pas été réalisée même si, interrogée à ce sujet, la directrice générale a indiqué qu'il ne s'agissait que d'une question de temps.

5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE

L'OPH de Bourg-la-Reine a pu, depuis 2008, améliorer sa situation financière qui est revenue à un niveau très satisfaisant, tant du point de vue de l'autofinancement net que de celui de la trésorerie. Bien qu'en hausse, les impayés demeurent inférieurs à leur médiane de référence et l'autofinancement net se situe à un niveau très élevé, à la fois en raison de l'extinction progressive des annuités d'emprunt et de la modestie quantitative de projets nouveaux, même si la démolition-reconstruction du programme situé au 68, boulevard du Maréchal Joffre, devrait enfin voir le jour début 2014.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Observation 14

Une analyse prévisionnelle est en cours, non finalisée faute de temps à mon niveau.

La MIILOS prend acte qu'une analyse prévisionnelle est en cours d'élaboration, et considère que celle-ci devrait à présent être réalisée et rendue disponible très rapidement.

Une meilleure coordination entre l'Office et sa trésorerie en matière d'impayés permettrait d'améliorer les recouvrements, notamment si le trésorier disposait d'une autorisation générale et permanente pour exercer des poursuites. S'agissant de la maintenance, l'effort pourrait être accentué sur la base d'un plan pluriannuel de travaux qui se traduirait dans le bilan par un accroissement des provisions. En outre, une analyse prévisionnelle doit être réalisée dans les meilleurs délais.

6. CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS

6.1 PERIODE A VERIFIER

La vérification des cotisations a porté sur les exercices 2010 à 2012 des cotisations de base et additionnelle

6.2 CONTENU DE LA VERIFICATION

L'organisme a procédé aux déclarations des cotisations à la CGLLS et a acquitté les règlements correspondants.

6.2.1 Cotisation de base

Obs 15 : Le calcul de la cotisation de base de l'année 2010 est erroné.

Le contrôle de cette cotisation a fait apparaître que le calcul de l'année 2010 était erroné. En effet, l'assiette de cotisations aurait dû être de 1 789 491 €, et non de 1 776 081 €. Il en découle que le montant de la cotisation aurait dû représenter 12 447 € et non 12 272 €, soit un moins-perçu de 175 €.

6.2.2 Cotisation additionnelle

Le contrôle de cette cotisation n'a pas fait apparaître d'anomalie.

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

L'Office n'a pas été redevable de ce prélèvement puisqu'il n'a pas atteint le seuil de recouvrement.

6.3 CONCLUSION SUR LE CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS

Compte tenu de ce qui précède, l'organisme est redevable de 175 € envers la CGLLS.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Observation 15

J'ai bien noté qu'il était dû à la CGLLS la somme de 175 € au titre du calcul 2010.

La MILOS prend acte de l'engagement de l'office.

7. CONCLUSION

L'OPH de Bourg-La-Reine se présente dans une posture paradoxale : sa situation financière est rétablie depuis le précédent contrôle mais son absence de réflexion stratégique perdure.

En effet, depuis l'inspection de 2008, l'Office ne dispose pas d'une stratégie établie, de nature à orienter sa politique d'offre nouvelle, inexistante à ce jour, faire le choix de rénovations ambitieuses ou d'une campagne volontaire de maintenance. À cet égard, l'absence de PSP actualisé est un des symptômes de ce défaut d'implication. Le sort de l'immeuble Joffre – dont la destruction devrait être effectuée en 2014 après cinq ans d'attente – illustre également ces errements.

Plus formellement, aux failles dans la gestion locative (l'enquête OPS n'est pas renseignée, la gestion des attributions du contingent non réservé échappe toujours à l'OPH, les avis d'échéances ne comprennent pas le montant maximum des loyers, le CCL n'a jamais été réuni, etc.), s'ajoutent des insuffisances dans la gestion de l'organisme (le taux de vacances est élevé, le traitement des impayés se dégrade, la remise en état des logements vacants n'est pas optimale, la maintenance – à l'exception du ménage – est insuffisante, les contrôles obligatoires ne respectent pas leurs échéances, l'OPH n'a pas signé d'avenant CUS pour la partie gestion du foyer, etc.).

L'examen des comptes et de la situation financière est beaucoup plus favorable à l'organisme. Mais l'OPH a adopté le profil de l'organisme qui ne construit plus, de telle sorte que les annuités d'emprunts et l'endettement régressant, le coût de gestion étant maîtrisé, les efforts de rénovation et de maintenance limités au maximum, l'autofinancement présente constamment des valeurs supérieures à 20 %.

Une fois encore, se pose à moyen terme la question de la pérennité de cet Office, au regard notamment des dispositions de l'article L. 423-1 du CCH.

Réponses de l'organisme

Commentaires de l'OPH (ensemble Mme Gabrion, Directeur Général et M. Chevreau, Président) sur la conclusion.

Nous nous souvenons de la séance de présentation du rapport du 18 septembre où les propos tenus par M. Kehr nous avaient rassurés quant aux observations émises, qualifiées alors de simples mises au point de détail.

Après lecture et analyse de la conclusion du rapport où les critiques sont mises en exergue, voire exagérées, et les observations positives noyées dans le corps du texte, elle apparaît en totale contradiction avec la présentation du 18 septembre et nous ne pouvons que nous interroger sur sa finalité.

Sur la stratégie de l'Office / Nous ne pouvons laisser écrire sans réagir que notre politique d'offre nouvelle est inexistante à ce jour. Elle l'était lors du dernier contrôle de 2008, mais depuis, la stratégie de l'Office, actée par le Conseil d'Administration, a permis à l'Office de retrouver sa place dans le domaine du logement social dans la ville de Bourg la Reine.

Elle obéissait à deux impératifs :

1) Redresser la situation financière de l'Office qui était gravement compromise, mettant en péril l'existence même de l'Office et son éventuel développement. Cet objectif est aujourd'hui réussi.

2) Développer le patrimoine de l'Office par des opérations nouvelles, objectif tenu par rapport aux engagements pris dans la CUS (cf. ma réponse à l'observation 1),

* en 2009, engagement d'une opération d'acquisition-amélioration de 15 logements, opération réussie malgré sa complexité et livrée en 2012,

*en 2011, lancement de l'opération de démolition-construction du 68 Joffre qui était en attente depuis plus de 15 ans (et non 5) et qu'aucune gestion antérieure n'avait voulu engager. Après une phase préparatoire longue mais indispensable elle est aujourd'hui bien réelle et mise en œuvre progressivement.

Maintenant que les deux premières étapes sont franchies avec succès, l'Office peut désormais continuer le redressement en engageant une nouvelle dynamique de

Nouvelles observations de la Miilos

La MIILOS entend les commentaires de l'OPH sur la teneur de la conclusion mais la maintient, pour les raisons exposées dans la contre-réponse à l'observation n° 1 :

- bien que redressée, la situation de l'office demeure insatisfaisante en termes de gestion courante et de moyen terme (suivi des impayés, de l'enquête OPS, du PDALPD, etc., absence d'analyse prévisionnelle et de contrôle interne) ;
- le renforcement en compétences de l'office supposerait d'étoffer l'encadrement. Souhaitable dans l'absolu, ceci se heurte aux moyens de ce dernier ;
- les opportunités foncières demeureront très rares sur la commune, et l'OPH ne compte pas se lancer dans des opérations de densification de son propre patrimoine.

La communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre, dont Bourg-La-Reine fait partie, compte le pilotage de la politique de l'habitat dans le domaine du logement social au titre de son champ de compétences.

Dans ce cadre, un adossement à un autre office constitue la solution la plus rapide et la plus opérationnelle pour atteindre une taille critique et donner une perspective élargie à l'office de Bourg-La-Reine.

Réponses de l'organisme

structure qui lui permettra de répondre pleinement aux missions qui lui sont confiées.

Si cette stratégie est jugée trop simple et pas assez ambitieuse, elle répond pour notre part à un impératif de précaution qui permettra d'assurer sa bonne réalisation étape après étape.

Sur les failles dans la gestion locative, nous ne pouvons pas laisser écrire que *l'enquête OPS n'est pas renseignée*, mention très absolue au regard du seul élément manquant et renseigné en cours de contrôle (cf. observation 2)

Sur les insuffisances dans la gestion de l'organisme, nous ne pouvons laisser écrire que :

- *la maintenance – à l'exception du ménage – est insuffisante, les contrôles obligatoires ne respectent pas leurs échéances*, mentions là encore très absolues pour lesquelles nous n'avons aucuns détails qui nous permettraient d'ailleurs de remédier à ces lacunes ;
- *le taux de vacance est élevé* alors que la fiche de présentation I le mentionne à 0.

Nous connaissons tous l'importance d'une conclusion qui doit synthétiser justement l'ensemble.

des observations – points forts et points faibles. Au regard de celle qui nous est proposée, nous ne pouvons que regretter une certaine volonté de mettre en avant les points faibles et de minimiser, voire occulter, les points forts.

Réponses apportées par

**Christine GABRION, Directeur Général
de l'OPH de Bourg-la-Reine**

le 13 janvier 2014

Nouvelles observations de la Miilos

