

Rapport définitif n° 2011-124 Mars 2013

Office public de l'Habitat de Béziers

«Béziers Méditerranée Habitat»

Béziers (34)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT DEFINITIF

N° 2011-124

OPH DE BÉZIERS – 34

Président : Raymond Couderc
Directeur général : Laurent Orlando
Adresse : Place Emile Zola
34501 Béziers

Présentation générale de l'organisme L'OPH de Béziers est rattaché à la communauté d'agglomération « Béziers Méditerranée ». Le présent contrôle de la Mission a porté sur les suites du précédent contrôle n°2007-080 de mars 2008, sur la situation contractuelle du DG et sur la situation financière de l'organisme

Points forts

- Rôle social avéré

Points faibles

- Mauvaise organisation des services comptables et anomalies comptables
- Situation financière très préoccupante

Anomalies ou irrégularités particulières

- Locations irrégulières à une personne morale

Conclusion

A la demande du préfet, l'office a mis en œuvre les mesures lui permettant de remédier à la majorité des observations dont faisait état le dernier rapport de la Miilos.

Par ailleurs, l'attention de l'organisme est appelée sur la nécessité de traiter en urgence la convention irrégulière passée avec les services du SDIS en 2005. Ce sujet avait déjà fait l'objet d'observations répétées dans les deux derniers rapports.

Dans le domaine des marchés publics, un travail important de formalisation des procédures et de mise en conformité des marchés critiqués a été conduit. Ce travail doit être poursuivi dans tous les domaines de la commande publique.

La situation financière préoccupante de l'office devra faire l'objet d'une attention particulière de la collectivité de rattachement pour permettre notamment l'atteinte des objectifs fixés à la convention d'utilité sociale.

Inspecteurs-auditeurs Miilos : Françoise Thouvenin-Besson et Alain Bédikian
Délégué interrégional, chargé de mission d'inspection : Jean-François Tourel
Précédent rapport Miilos : n°2011-124 de mars 2008
Contrôle effectué du 14/11/2011 au 13/02/2012
Diffusion du rapport définitif : Mars 2013

Conformément à l'article R.451-6 du code de la construction et de l'habitation (CCH), ce rapport définitif de contrôle comprend le rapport provisoire, les observations du président ou dirigeant de l'organisme produites dans le délai et les conditions mentionnés à l'article R.451-5 du CCH et, en tant que de besoin, les réponses apportées par la Miilos.

RAPPORT D'INSPECTION N° 2011-124

OPH DE BÉZIERS – 34

SOMMAIRE

PRÉAMBULE	2
1. GOUVERNANCE ET ORGANISATION.....	2
1.1 LE CONTRAT DE TRAVAIL DU DIRECTEUR GENERAL DE L'OFFICE	2
2. OBSERVATIONS DU PRECEDENT CONTROLE ET SUITES DONNEES	6
2.1 GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE.....	6
2.2 PATRIMOINE.....	7
3. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE.....	9
3.1 TENUE DE LA COMPTABILITE.....	9
3.2 ANALYSE FINANCIERE.....	11
3.3 ANALYSE PREVISIONNELLE.....	14
3.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE	14
4. CONCLUSION	15

PRÉAMBULE

La Miilos exerce le contrôle de l'office public de l'habitat de Béziers « Béziers Méditerranée Habitat » 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 présent contrôle porte sur les suites données par l'office aux observations formulées dans le précédent rapport reprises dans la lettre du ministre du logement et de la ville à Monsieur le Préfet de l'Hérault en date du 15 avril 2008

Le précédent contrôle (*rapport n° 2007-080 de mars 2008*) relevait la vocation très sociale de l'organisme. Un plan stratégique de patrimoine a été présenté au conseil d'administration du 28 mars 2006 mais les axes stratégiques retenus ne répondaient pas aux enjeux majeurs identifiés dans le diagnostic, notamment celui de relancer l'offre sur l'agglomération. En 2008, l'office ne disposait pas de plan pluriannuel de maintenance. L'absence de programmation apparaissait d'autant plus problématique que l'office se trouvait confronté à des dépenses importantes (*mise aux normes d'ascenseurs, mise en sécurité des foyers et du siège*). Dès 2005 l'office a engagé une relance de son activité notamment grâce à d'importants programmes de rénovation urbaine. Il a ainsi redressé sa situation financière par une amélioration de son autofinancement. Mais les inspecteurs de la Miilos relevaient que les difficultés de financement et de trésorerie liées à l'opération ANRU risquaient de constituer un frein à la réalisation d'offre nouvelle. Enfin le rapport relevait qu'un logement avait été attribué

dont les ressources excédaient les plafonds réglementaires, cas déjà relevé lors du précédent contrôle. Il a été demandé à l'office de mettre un terme à ce contrat de location dans les meilleurs délais. Le rapport dénonçait également la conclusion irrégulière d'un contrat de location avec une personne morale.

A l'issue de la phase contradictoire, le président s'est engagé à prendre les dispositions nécessaires pour répondre aux anomalies constatées pour certaines observations. Certaines mesures ont été prises par l'organisme à la demande du préfet, relatées dans son courrier du 2 décembre 2008.

Le présent contrôle a pour objet de vérifier que les mesures correctives nécessaires ont été prises

L'office, rattaché à la communauté d'agglomération « Béziers Méditerranée » depuis 2005, est présidé par M. Raymond Couderc, Sénateur-Maire de Béziers, également président de la communauté d'agglomération. Il est dirigé depuis le 15 mars 2004 par M. Laurent Orlando, directeur général.

1. GOUVERNANCE ET ORGANISATION

1.1 LE CONTRAT DE TRAVAIL DU DIRECTEUR GENERAL DE L'OFFICE

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Réponses de l'organisme	Nouvelles observations de la Miilos
	

Réponses de l'organisme	Nouvelles observations de la Miilos
<p>1</p> <p>2</p> <p>3</p> <p>4</p> <p>5</p> <p>6</p> <p>7</p> <p>8</p> <p>9</p> <p>10</p> <p>11</p> <p>12</p> <p>13</p> <p>14</p> <p>15</p> <p>16</p> <p>17</p> <p>18</p> <p>19</p> <p>20</p> <p>21</p> <p>22</p> <p>23</p> <p>24</p> <p>25</p> <p>26</p> <p>27</p> <p>28</p> <p>29</p> <p>30</p> <p>31</p> <p>32</p> <p>33</p> <p>34</p> <p>35</p> <p>36</p> <p>37</p> <p>38</p> <p>39</p> <p>40</p> <p>41</p> <p>42</p> <p>43</p> <p>44</p> <p>45</p> <p>46</p> <p>47</p> <p>48</p> <p>49</p> <p>50</p> <p>51</p> <p>52</p> <p>53</p> <p>54</p> <p>55</p> <p>56</p> <p>57</p> <p>58</p> <p>59</p> <p>60</p> <p>61</p> <p>62</p> <p>63</p> <p>64</p> <p>65</p> <p>66</p> <p>67</p> <p>68</p> <p>69</p> <p>70</p> <p>71</p> <p>72</p> <p>73</p> <p>74</p> <p>75</p> <p>76</p> <p>77</p> <p>78</p> <p>79</p> <p>80</p> <p>81</p> <p>82</p> <p>83</p> <p>84</p> <p>85</p> <p>86</p> <p>87</p> <p>88</p> <p>89</p> <p>90</p> <p>91</p> <p>92</p> <p>93</p> <p>94</p> <p>95</p> <p>96</p> <p>97</p> <p>98</p> <p>99</p> <p>100</p>	<p>1</p> <p>2</p> <p>3</p> <p>4</p> <p>5</p> <p>6</p> <p>7</p> <p>8</p> <p>9</p> <p>10</p> <p>11</p> <p>12</p> <p>13</p> <p>14</p> <p>15</p> <p>16</p> <p>17</p> <p>18</p> <p>19</p> <p>20</p> <p>21</p> <p>22</p> <p>23</p> <p>24</p> <p>25</p> <p>26</p> <p>27</p> <p>28</p> <p>29</p> <p>30</p> <p>31</p> <p>32</p> <p>33</p> <p>34</p> <p>35</p> <p>36</p> <p>37</p> <p>38</p> <p>39</p> <p>40</p> <p>41</p> <p>42</p> <p>43</p> <p>44</p> <p>45</p> <p>46</p> <p>47</p> <p>48</p> <p>49</p> <p>50</p> <p>51</p> <p>52</p> <p>53</p> <p>54</p> <p>55</p> <p>56</p> <p>57</p> <p>58</p> <p>59</p> <p>60</p> <p>61</p> <p>62</p> <p>63</p> <p>64</p> <p>65</p> <p>66</p> <p>67</p> <p>68</p> <p>69</p> <p>70</p> <p>71</p> <p>72</p> <p>73</p> <p>74</p> <p>75</p> <p>76</p> <p>77</p> <p>78</p> <p>79</p> <p>80</p> <p>81</p> <p>82</p> <p>83</p> <p>84</p> <p>85</p> <p>86</p> <p>87</p> <p>88</p> <p>89</p> <p>90</p> <p>91</p> <p>92</p> <p>93</p> <p>94</p> <p>95</p> <p>96</p> <p>97</p> <p>98</p> <p>99</p> <p>100</p>

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

<p>[Redacted]</p>	<p>[Redacted]</p>

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Réponses de l'organisme	Nouvelles observations de la Miilos

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Réponses de l'organisme	Nouvelles observations de la Miilos
[Redacted]	[Redacted]

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Réponses de l'organisme	Nouvelles observations de la Miilos

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

<p>1</p> <p>2</p> <p>3</p> <p>4</p> <p>5</p> <p>6</p> <p>7</p> <p>8</p> <p>9</p> <p>10</p> <p>11</p> <p>12</p> <p>13</p> <p>14</p> <p>15</p> <p>16</p> <p>17</p> <p>18</p> <p>19</p> <p>20</p> <p>21</p> <p>22</p> <p>23</p> <p>24</p> <p>25</p> <p>26</p> <p>27</p> <p>28</p> <p>29</p> <p>30</p> <p>31</p> <p>32</p> <p>33</p> <p>34</p> <p>35</p> <p>36</p> <p>37</p> <p>38</p> <p>39</p> <p>40</p> <p>41</p> <p>42</p> <p>43</p> <p>44</p> <p>45</p> <p>46</p> <p>47</p> <p>48</p> <p>49</p> <p>50</p> <p>51</p> <p>52</p> <p>53</p> <p>54</p> <p>55</p> <p>56</p> <p>57</p> <p>58</p> <p>59</p> <p>60</p> <p>61</p> <p>62</p> <p>63</p> <p>64</p> <p>65</p> <p>66</p> <p>67</p> <p>68</p> <p>69</p> <p>70</p> <p>71</p> <p>72</p> <p>73</p> <p>74</p> <p>75</p> <p>76</p> <p>77</p> <p>78</p> <p>79</p> <p>80</p> <p>81</p> <p>82</p> <p>83</p> <p>84</p> <p>85</p> <p>86</p> <p>87</p> <p>88</p> <p>89</p> <p>90</p> <p>91</p> <p>92</p> <p>93</p> <p>94</p> <p>95</p> <p>96</p> <p>97</p> <p>98</p> <p>99</p> <p>100</p>	
---	--

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

[Redacted content]

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

2. OBSERVATIONS DU PRECEDENT CONTROLE ET SUITES DONNEES

2.1 GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE

2.1.1 Rappel de l'observation n°1: « deux dépassements des plafonds de ressources ont été constatés : l'un deux avait déjà été relevé lors du précédent contrôle »

2.1.1.1 Constat

Le précédent contrôle a relevé qu'un logement a été attribué dont les ressources excèdent les plafonds réglementaires, cas relevé lors du précédent contrôle.

2.1.1.2 Évolution

Le bail de ce logement a été résilié à la date du 5 juin 2008

2.1.2 Rappel de l'observation n°2 : « l'office a conclu irrégulièrement un nouveau contrat de location avec une personne morale ».

2.1.2.1 Constat

Il loue, au moyen de cette location globale conclue en mai 2005 33 logements conventionnés situés dans le groupe Foch au Service Départemental d'Incendie et de Secours de l'Hérault, en infraction avec l'article L 442-8 et R 441-1 du CCH. Cette infraction avait déjà été relevée lors du dernier contrôle et le contrat était alors conclu avec la ville de Béziers.

⁷ Décret n° 2011-636 du 8 juin 2011 portant dispositions relatives aux personnels des offices publics de l'habitat qui par son article 63 a abrogé le décret n° 2006-1132 du 8 septembre 2006 relatif au contrat et aux modalités de cessation de fonctions des directeurs généraux des offices publics d'aménagement et de construction.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

La formulation de l'observation n°2 laisse à penser que la situation décrite est née en mai 2005.

Or, celle-ci n'est pas nouvelle, puisque, comme cela a déjà été indiqué lors du précédent contrôle, et l'observation n°2 omet de le préciser, elle résulte effectivement d'une mise à disposition entre 1976 et 1984, de 32 logements au nom de la ville de Béziers pour les besoins des sapeurs pompiers professionnels.

Suite aux transferts de compétences dans le cadre de la nouvelle organisation territoriale des services d'incendie et de secours, le SDIS 34 s'est trouvé substitué à la commune de Béziers dans la location précitée laquelle était pour mémoire collectivité de rattachement de l'EPA-Office Public d'HLM de la ville de Béziers.

Le contrat du 26 mai 2005 a eu simplement pour objet de formaliser cette substitution, sans autre modification de la situation antérieure.

Il n'y a eu en particulier aucune nouvelle location de logements supplémentaires.

Nous avons, comme nous nous y étions engagés à l'occasion du précédent contrôle, pris contact avec le SDIS 34 et sa collectivité de rattachement afin de mettre un terme à l'irrégularité relevée.

Ces derniers n'ont pas cru devoir donner suite à nos demandes.

Sauf à introduire un recours par devant les tribunaux pour requérir l'expulsion du SDIS 34, dont l'issue devrait être très probablement sujette à caution, il me semble utopique d'envisager une évolution de la situation.

La Miilos a répondu à l'observation n° 2 du présent rapport. La page 6-1 à laquelle se réfère le directeur général est la conclusion des constats de la Miilos sur le chapitre gouvernance.

La Mission réitère le fait que la situation actuelle est irrégulière et doit être régularisée avec les outils légaux dont dispose l'office. L'action de l'office ne peut se limiter à une simple « prise de contact ».

L'observation qui avait été faite dans le précédent rapport est toujours valide.

2.1.2.2 Evolution

Le conseil d'administration de l'office a délibéré le 18 décembre 2008 pour la renégociation du contrat passé avec le SDIS visant à passer en location directe avec les familles occupant actuellement les logements et à céder à la ville de Béziers la propriété des logements utilisés pour le fonctionnement du SDIS. Des échanges de courriers datant de mars 2009 ont été communiqués à la Miilos faisant état des propositions d'évolution par l'office de ce dossier. Mais à ce jour, aucun changement n'est intervenu et la convention de location globale du 26 mai 2005

2.1.3 Rappel de l'observation n° 5 : « les réclamations locatives ne font pas l'objet d'un suivi et d'une organisation homogènes »

2.1.3.1 Constat

En dépit d'une procédure écrite, la gestion des réclamations n'était pas complètement homogène pour l'ensemble des gardiens, chargés de les enregistrer, les vérifier et les transmettre. Le classement et le suivi des réclamations dépendaient de l'initiative de chaque gardien ou des relances des locataires.

2.1.3.2 Evolution.

Cette procédure a fait l'objet d'une évolution positive qui devrait se traduire par la généralisation de l'application informatique à tous les gardiens en 2012 :

La procédure relative à la gestion des réclamations a fait l'objet d'une informatisation. Aujourd'hui ce sont les gardiens référents qui saisissent les réclamations sur informatique. Les gardiens sont regroupés par secteur (*une loge par secteur, avec regroupement de deux gardiens le plus souvent*). Les réclamations sont ensuite transmises au service technique pour y être traitées. Les commandes de travaux sont passées par les techniciens. Les gardiens peuvent suivre l'avancement des réclamations, et ils sont chargés de constater les travaux effectués et de clôturer les dossiers.

L'office prévoit sur son budget 2012 l'informatisation et la formation de tous les gardiens.

2.2 PATRIMOINE

2.2.1 Rappel des observations n°6, 7 et 14: « Le PSP manque de cohérence, aucun des axes stratégiques retenus ne répondant aux deux enjeux majeurs identifiés dans son diagnostic (obs.6) . On constate un décalage important entre les objectifs de production du PSP et les mises en service effectives ou projets en cours sur la période 2004-2013 (obs.7). Les ventes de patrimoine ne sont pas en cohérence avec celles décidées dans le PSP (obs.14).

2.2.1.1 Constat

Le volet Développement du PSP ne précise pas où ce développement soutenu doit s'opérer. Ainsi les objectifs affichés dans le PSP ne tiennent pas compte des orientations définies dans le PLH de répartir la production de logement locatif social sur l'ensemble du territoire de l'agglomération. En l'absence de cette volonté, l'examen des opérations récentes comme des projets de l'organisme, confirme que l'office cantonne son développement à l'échelle de la commune de Béziers.

Sur la période écoulée 2004-2007, on constate un écart de 788 logements entre le prévu (952 logements) et le réalisé (164)

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Les projets engagés par l'organisme concernent 430 logements, avec ceux encore à l'étude, ce sont 700 logements prévus. L'objectif de produire 1312 logements à l'horizon 2013 fixé par le PSP ne peut donc être atteint.

Enfin, la politique de vente adoptée par le PSP poursuivait le double objectif de reconstitution des fonds propres de l'organisme et de mixité sociale. Or aucune des ventes réalisées ne correspondait aux logements individuellement sélectionnés par le CA pour être proposés à la vente. Parallèlement, aucun des programmes sélectionnés dans le PSP n'a été vendu.

2.2.1.2 Evolution

Dans la période 2008 à 2011, l'office a mis en service 804 logements (713 en construction neuve et 91 en acquisition amélioration). Il s'est attaché, outre ses engagements en matière de renouvellement urbain faisant l'objet de la convention ANRU sur le quartier de la Devèze, à élargir sa production de logements sociaux sur l'ensemble de son territoire d'intervention. Quelques projets ont vu le jour sur les communes de Lespignan (3 logements), Agde (5 logements), Cers (1 logement).

L'office a procédé à l'actualisation de son PSP en 2009/2010. Celui-ci a été approuvé par délibération du conseil d'administration du 2 juillet 2010. Ce PSP est adossé à la convention d'utilité sociale signée le 30 juin 2011. Les objectifs de production sur la durée de la CUS sont ambitieux puisqu'ils portent sur 1 638 logements livrés à l'horizon 2016 dont 1 038 en production neuve, 320 en acquisition amélioration et une opération de démolition reconstruction portant sur 280 logements (opération Million).

La situation financière préoccupante (voir ci-dessous § 4.2 et § 4.3) doit rendre l'office très vigilant sur ses choix afin de ne pas fragiliser ou remettre en cause l'atteinte de ces objectifs.

Sur la mise en œuvre de la politique de vente aux locataires, une mission d'assistance à la vente de logements sociaux confiée à la société SCET en 2008, a conduit à soumettre au conseil d'administration (10 décembre 2009) un programme de vente de 133 logements et 3 commerces sur une période de 6 ans. Au moment du contrôle, un seul logement a été vendu en 2011 (programme 90.1.C) et qui n'appartient pas au programme sélectionné dans le PSP et dans la CUS.

2.2.2 Rappel de l'observation n° 9 : « Béziers Méditerranée Habitat ne dispose toujours pas de plan pluriannuel de maintenance ».

2.2.2.1 Constat

Globalement, l'office consacrait moins de moyens à la maintenance que la médiane des offices. Ce qui était prévu, dans le PSP au moment du contrôle opéré en 2008, était compris entre 520 € et 550 €/an/logement. Cette absence de programmation globale de la maintenance apparaissait d'autant plus problématique que l'office était confronté à des dépenses importantes de mise aux normes (ascenseurs, portails automatiques, foyers).

2.2.2.2 Evolution

En 2011 l'office a procédé à l'inventaire de tous les éléments de son patrimoine, au recensement des équipements et à la saisie de tous les composants pour les programmes neufs.

Il est prévu la mise en application dès le début de l'année 2012 de la grille de répartition des réparations locatives et d'une nouvelle grille de vétusté.

En 2012, le paramétrage du patrimoine sera opérationnel sur le progiciel « Portalimo ».

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

En outre, adossé au plan stratégique du patrimoine, l'office a réalisé un programme pluriannuel concernant les besoins techniques (*sur une période de 10 ans*) en matière de gros entretien et d'investissement sur l'ensemble de son patrimoine.

2.2.3 Rappel de l'observation 10 : « Béziers Méditerranée Habitat devra mettre fin au renouvellement tacite de ses marchés d'exploitation.

2.2.3.1 Constat

Lors du dernier contrôle, cinq marchés étaient concernés par des reconductions tacites, faute d'avoir été renouvelés conformément aux règles de la commande publique.

2.2.3.2 Evolution

Un cahier des procédures a été élaboré en 2010, et mis à jour en juin 2011, dans lequel figurent les procédures régissant le domaine des marchés publics.

Le respect des procédures est contrôlé par le service des marchés publics au sein de la direction financière. Ce service rédige l'ensemble des pièces administratives des marchés.

L'office a procédé à une remise en ordre de ses marchés dans le domaine de l'entretien et de la maintenance. Les marchés passés répondent aux obligations réglementaires en matière de durée maximum.

2.2.4 Rappel de l'observation 12 : « L'office n'a pas mis en place d'entretien et de contrôle systématique de ses portes et portails automatiques.

2.2.4.1 Constat

Le dépannage et l'entretien des appareils se faisaient à la demande de la direction clientèle par les installateurs du matériel et ne faisaient pas l'objet d'un marché.

2.2.4.2 Evolution

Ces marchés d'entretien ont été passés par l'office . Ils arrivent à échéance le 31 décembre 2013.

3. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

3.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

La direction administrative et financière est composée de 15 personnes travaillant dans les domaines comptable et financier. Elle comprend en outre les services « marchés » et « système d'information ». La comptabilité est informatisée. Toutefois, les logiciels utilisés ne sont pas complètement interfacés, impliquant des re-saisies sources de pertes de temps et de risques d'erreurs. Les contrôles automatisés de cohérence comptable (*par exemple entre le bilan, le compte de résultat et les annexes réglementaires*) méritent d'être développés.

Le commissaire aux comptes a certifié sans observation les comptes des exercices 2007 à 2010.

Obs 3 : Une organisation non satisfaisante des services comptables ainsi que les anomalies comptables décrites ci-après sont de nature à altérer la régularité des comptes de l'office. Celui-ci devra se mettre, dans les meilleurs délais, en conformité avec les règles et écritures définies par les instructions et textes en vigueur.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 3

Les comptes contrôlés par la mission ont été validés par les commissaires aux comptes, par la fédération HLM par le biais du dispositif Harmonia ainsi que par la CDC.

C'est pourquoi je considère que l'observation n° 3 (3.3.1) est tout à fait subjective sauf à considérer que les personnes morales ci-dessus évoquées sont incompetentes.

Depuis l'arrivée du nouveau directeur financier, les contrôles ont été automatisés par le biais de l'outil Générafi et s'affèrent à respecter les instructions et textes en vigueur.

Pour faire suite à la remarque sur l'organigramme de la direction administrative et financière, les différents pôles efficients à la direction financière sont organisés par regroupement de tâches. Les personnes sont clairement identifiées par nature de travaux et ont respectivement des fiches de postes bien définies.

Pour répondre à l'interrogation du contrôleur, les fiches de situation financière et comptable sont élaborées par une seule personne mais alimentées par le gestionnaire des emprunts et par le déversement en automatique des dépenses de la section investissement, ce qui permet de fiabiliser l'information.

Concernant le contrôle interne, un poste dédié a été créé en 2009. Ont été ainsi réécrites les procédures de l'office.

Par ailleurs des audits ponctuels et la mise en place d'outils de contrôle, ont été réalisés contrairement à ce qui est mentionné dans le rapport provisoire.

Dans le précédent plan de formation, 2008-

La Mission n'a pas indiqué que les fiches de poste n'étaient pas bien définies ; elle a constaté une organisation de la direction administrative et financière s'articulant autour de 6 pôles composées de 1 à 4 personnes. C'est la multiplicité des pôles dont 3 (Trésorerie, Audit interne et Etudes financières) ne comprennent qu'1 personne qui est susceptible d'être génératrice de risques d'erreurs dans la tenue de la comptabilité. L'illustration par la tenue des FSFC (à fin 2010) fait bien ressortir leur absence de fiabilité puisque, comme indiqué dans le rapport, les opérations terminées soldées comportent encore des dépenses à comptabiliser et des recettes à encaisser.

L'office confirme que, sur la période de contrôle, les comptables n'ont pas suivi de

Réponses de l'organisme

2010, le service financier n'a pas été positionné. Sur le plan de formation 2011-2013, la direction financière a été identifiée par besoins et reçoit toutes formations spécifiques autant que nécessaire.

Depuis l'exercice 2011, l'outil informatique SAGE (logiciel de trésorerie) a été acquis pour gérer la trésorerie au quotidien (encaissements et décaissements), les rapprochements bancaires et le prévisionnel de trésorerie. Une aide comptable affectée à la trésorerie effectue la saisie des règlements (mandats cash, chèques, prélèvements). Ce poste est existant depuis 2005, ce qui n'a pas été relevé dans le rapport provisoire.

La séparation des tâches de la trésorerie est bien respectée; à savoir, une trésorière et une aide, contrairement aux écrits du rapport.

Cette situation évite par là même tout risque de « malversation », terminologie extraite du rapport.

Les espèces encaissées par l'OPH proviennent uniquement des règlements effectués auprès du service recouvrement lors d'instances par devant le tribunal compétent, ce qui est fort rare.

La caisse est gérée par la trésorière, comptabilisée par le brouillard de caisse et l'inventaire est une fois par an validé par le directeur financier. S'agissant du montant en caisse, il est de 365.54 € au 31/12/2010, le risque de malversation étant pour le moins réduit à cette somme.

Exceptionnellement, l'annexe réglementaire du passif N°VII fiche n°1 transmise était erronée sur les exercices 2008 et 2009 ; elle a été modifiée en conséquence et l'erreur ne subsiste plus à ce jour.

Le poste des charges et produits exceptionnels est traité dans l'annexe des comptes n°5 tableau 21 et contrairement à ce qui est affirmé dans le rapport ce poste apparaît bien dans l'annexe littéraire.

Pour mémoire l'annexe des comptes (annexe légale) se compose de l'annexe littéraire et des tableaux n° 1 à 23.

Le tableau n°21 fait bien ressortir le détail par nature des charges et produits exceptionnels

Nouvelles observations de la Miilos

formation ; la Mission prend bonne note que des formations spécifiques seront dispensées sur 2011-2013.

L'entretien du 12 décembre 2011 avec la gestionnaire de trésorerie a fait ressortir qu'au moment du contrôle (jusqu'à l'exercice 2010), la trésorerie était bien suivie sur un tableur et que la même personne gérait la trésorerie, faisait les rapprochements bancaires, gérait la caisse et enregistrait les règlements des locataires en compte-cash à la banque postale ; la Mission prend bonne note de l'utilisation d'un logiciel dédié de trésorerie à compter de l'exercice 2011.

Vu pour la correction des annexes « mouvements des postes d'actif immobilisé » et « état récapitulatif des dettes financières ».

Si l'office rappelle fort justement la décomposition de l'annexe légale, en revanche, il n'a pas mis en oeuvre les dispositions qui s'y appliquent. En effet, l'annexe littéraire de l'année 2010 qui doit notamment mentionner les faits caractéristiques de l'exercice et permettre ainsi une information aisée par les

Réponses de l'organisme

L'écriture mentionnée de 455 666.15 euros correspond aux pertes générées par la vacance pour démolition régularisée en charges sur l'exercice 2011. Cette écriture, liée à la perte d'exploitation correspond à une opération démolition/reconstruction, située hors ANRU.

Relativement à la remarque du contrôleur, quant à la comptabilisation des pertes de loyers et charges, il est à noter, qu'à ce jour, la perte d'exploitation relative à la future démolition de la cité Million est enregistrée dans nos livres comme une charge. Elle sera basculée en produits une fois, la subvention de la collectivité notifiée.

Quand bien même, la répartition entre charges sociales de personnel récupérables et non récupérables non correctement présentée sur l'état du bilan a été correctement comptabilisée dans les comptes. Cette répartition est donc conforme depuis l'exercice 2011. Il est à noter que cette difficulté n'a influé en aucune manière sur les résultats de l'office.

Les amortissements dérogatoires ont été comptabilisés à compter de l'exercice 2011 et ce pour un montant de 3 699 231.65 €.

Les fiches de situation financière et comptable sont régulières et conforme à l'instruction depuis l'exercice 2010.

Concernant la remarque sur les intérêts de préfinancement, l'erreur sur l'opération Sébastopol est correctement appréciée par le contrôleur. A contrario, sur toutes les autres opérations les intérêts de préfinancements sont enregistrés à compter de la date d'OS et jusqu'à la livraison.

L'emprunt souligné dans le rapport comme mobilisé près de 3 ans avant le démarrage d'une opération est un prêt GAIA.

Ce type de financement est souscrit auprès de la CDC afin de permettre le portage foncier. Il est donc obligatoirement et par essence antérieur au démarrage des travaux ; faute de quoi, il n'aurait aucun intérêt.

La remarque concernant les annuités d'emprunts, selon laquelle notre organisme est endetté à hauteur de 71 % est pour le moins consternante.

A notre connaissance, autant notre commissaire aux comptes que la Caisse des

Nouvelles observations de la Miilos

administrateurs de l'office, ne fait nullement état de l'écriture non conforme aux instructions comptables relative à l'inscription en produits exceptionnels de la somme de 455 666,15 € au titre de la « vacance Million ». Cette somme constitue ainsi une recette non justifiée en 2010. L'office confirme en outre dans sa réponse que la subvention de la collectivité n'est, à ce jour, toujours pas notifiée.

La Mission prend bonne note qu'à compter de l'exercice 2011, la présentation du compte de résultat en ce qui concerne les charges de personnel sera conforme aux instructions comptables.

Vu pour les amortissements dérogatoires à compter de l'exercice 2011.

La Mission prend bonne note que l'office comptabilisera désormais les intérêts de préfinancements conformément aux règles comptables.

Le calcul du ratio d'annuités locatives effectué par la Mission est conforme au calcul conduisant à l'élaboration des ratios financiers de la base BOLERO, établie par le

Réponses de l'organisme

Dépôts et Consignations et la fédération des Offices arrêtent notre taux d'endettement à 37.3 % des loyers.

Le taux mentionné dans le rapport inclue les prêts GAIA et les lignes de trésorerie souscrits sur du court terme, lesquels n'influent en aucun cas sur l'endettement de l'organisme.

Il est à préciser, par ailleurs, que l'emprunt PLS, souscrit auprès du Crédit Foncier, représentant **1% de la dette**, l'a été pour répondre à **une demande expresse de l'Etat** sur la commune d'Agde pour la construction d'une trésorerie générale en RDC d'un immeuble d'habitation.

A noter, que cette opération est économiquement déficitaire.

S'agissant de la taxe foncière sur propriétés bâties, les commentaires du contrôleur sont erronés. Contrairement aux écrits, l'office a requis de l'administration fiscale toutes demandes de dégrèvements idoines systématiquement rejetées. Nous avons élevé le conflit par devant le Conseil d'Etat, lequel a rejeté à son tour notre pourvoi par arrêt en date du 16 juin 2011.

Enfin, l'observation, par laquelle l'office a retenu dans ces hypothèses d'évolution, un taux de livret A de 2.75 %, alors que le contrôleur affiche un taux de 3.25%, ne saurait prospérer.

Il est en effet à remarquer que ce taux nous a été édicté par la Caisse des Dépôts et Consignations et la Fédération des Offices. Il ne saurait être modifié.

Nouvelles observations de la Miilos

Ministère du Logement après concertation avec l'Union Sociale pour l'Habitat. Le taux de 71 % en 2009, expliqué dans le rapport, est ainsi confirmé.

La Mission prend bonne note que l'office comptabilisera désormais les intérêts de préfinancements conformément aux règles comptables.

Sur la taux d'évolution du Livret A, la Mission n'a pas demandé sa modification ; elle a seulement comparé le choix de l'office aux préconisations émises par le comité des aides de la CGLLS.

L'observation sur la tenue de la comptabilité est maintenue.

L'organigramme de la direction administrative et financière fait apparaître, concernant les domaines de la comptabilité et des finances, 6 pôles composés de 1 à 4 personnes. Cette multiplication de pôles ainsi qu'une répartition des tâches qui peut être éclatée pour une seule thématique traitée (*par exemple le suivi des fiches de situation financière et comptable est réalisée par 3 personnes situées dans 3 pôles différents*) sont susceptibles d'être génératrices de risques d'erreurs dans la tenue de la comptabilité. Il est à noter en outre qu'il n'existe pas de contrôle interne.

Les comptables n'ont pas suivi de formation depuis plusieurs années et ne disposent pas des dernières instructions comptables en vigueur.

La trésorerie est gérée sur un tableur par une personne qui est chargée dans le même temps d'effectuer les rapprochements bancaires (*procédure réalisée « à la main » en surlignant les sommes concernées*), de saisir sur le logiciel de gestion les versements qu'une partie des locataires effectue en espèces sur un compte-cash à la banque postale (montant de l'ordre d'1M€ par an) et d'encaisser 1 à 2 fois par an en espèces dans les locaux de l'office le versement de dettes locatives. Ce dernier montant alimente un fond de caisse (*solde de 365,54 € au 31 décembre 2010*) qui est géré par la même personne pour des petits achats (*timbres, ...*). La séparation des tâches entre la gestion de la trésorerie, les rapprochements bancaires, la saisie de recettes et la gestion de la caisse reste un mode opératoire nécessaire pour réduire toute risque d'erreurs et/ou de malversations dans la tenue de la comptabilité.

Des annexes réglementaires (*mouvements des postes de l'actif et état récapitulatif des dettes*) ne sont pas renseignées correctement au regard des textes en vigueur et ont fait l'objet de modifications en cours de contrôle, impactant à la baisse l'autofinancement.

L'annexe littéraire ne décrit pas, en méconnaissance des instructions comptables, les postes pour lesquels une information spécifique est nécessaire : ainsi en 2010, il n'est pas mentionné que l'office a décidé d'inscrire en produit exceptionnel la somme de 455 666,15 € au titre de compensation de pertes de loyers et charges sur logements vacants en attente de démolition du groupe Million. Cette écriture non conforme aux instructions comptables génère une recette non justifiée venant augmenter d'autant le résultat comptable et l'autofinancement net Hlm. En effet, la perte d'exploitation liée à une opération de démolition/reconstruction hors ANRU peut être éventuellement compensée par une subvention d'une collectivité locale. Elle ne peut pas, à l'image des coûts techniques de démolition, être intégrée dans le coût de revient des immeubles reconstruits.

Les écritures relatives aux charges de personnel ne sont pas régulières : les charges sociales du personnel récupérable hors 2009 sont comptabilisées pour 0 € pendant la période contrôlée.

Les écritures relatives au coût de démolition de logements dans le cadre de l'ANRU ne sont pas régulières : débit du c/23 par le c/67.

L'écart amortissements techniques moins amortissements financiers (AT - AF) négatif à compter de 2009 n'a pas conduit l'office à passer un amortissement dérogatoire en méconnaissance des règles comptables. Le résultat comptable aurait dû en être impacté.

La tenue des fiches de situation financière et comptable ne permet pas de garantir leur fiabilité (*des opérations terminées soldées comportent des dépenses à comptabiliser et des recettes à encaisser*).

La prise en compte des intérêts de préfinancement dans le c/72 est réalisée en méconnaissance des règles comptables. Le résultat comptable aurait dû en être impacté. Ces intérêts sont comptabilisés dès la date du 1^{er} versement d'emprunt et non à la date de l'ordre de service lançant l'opération jusqu'à la date de mise en service de l'immeuble et non à la date d'achèvement de travaux. Ainsi, à titre d'illustration, 29 735,35 € ont été indûment comptabilisés au c/72 en 2010 pour l'opération Sébastopol. Ces intérêts ont été calculés sur la période du 5 juillet 2007 au 15 novembre 2010 alors que l'opération a démarré le 8 février 2010 et s'est achevée le 18 octobre 2010. On peut sur le cas d'espèce aussi s'interroger sur la

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

mobilisation d'un emprunt près de 3 ans avant le démarrage de l'opération à laquelle il a été affecté.

L'office ne dispose pas de tableaux de bord permettant de vérifier les délais de paiement des factures.

3.2 ANALYSE FINANCIERE

En k€	2007	2008	2009	2010
Loyers	16 607	16 948	17 853	18 655
Coût de gestion hors entretien	-5 169	-5 513	-4 951	-6 253
Entretien courant	-1 412	-1 339	-1 451	-1 401
GE	-712	-677	-696	-868
TFPB	-2 257	-2 509	-2 965	-2 950
Flux financier	155	16	6	17
Flux exceptionnel	-235	543	-34	317
Autres produits d'exploitation	436	1 246	915	453
Pertes créances irrécouvrables	-274	-291	-191	-270
Intérêts opérations locatives	-2 715	-3 491	-3 715	-2 700
Remboursements d'emprunts locatifs	-3 638	-3 872	-4 224	-4 509
Autofinancement net⁸	785	1 059	547	491
% du chiffre d'affaires	4,7%	6,2%	3%	2,6%

Évolution de l'autofinancement net de l'organisme

La rentabilité de l'office, mesurée par l'autofinancement net, reste très faible sur la période analysée. Elle ne dépasse pas 6,2 % du chiffre d'affaires pour une médiane nationale à 12,6 %. L'autofinancement courant (hors produits et charges exceptionnels) a diminué pour passer de 6,1 % à 0,9 % du chiffre d'affaires en 2010, impliquant la difficulté pour l'office de reconstituer ses fonds propres par son exploitation.

Il est à noter que l'autofinancement net 2010, redressé des recettes non justifiées du groupe Million, ressort en réalité à 35 k€, soit 0 % du chiffre d'affaires (*cf. paragraphe 3-1*).

3.2.1 Les produits

Les loyers des logements ont augmenté de 13,5 % sur la période pour atteindre 3 147 €/logement. Ils restent inférieurs à la médiane nationale à 3 370 €/logement.

La perte sur vacants qui vient minorer la masse des loyers et charges quittancés est estimée par l'office à 2,5 M€ soit 13,1 % des loyers. S'y ajoute la perte de loyers provenant du parc autre que les logements de 0,67 M€. Les impayés dégradent également l'autofinancement net lorsque l'organisme reconnaît la caractère irrécouvrable des créances. Pour 2010, les admissions en non valeur ont représenté 270 k€ soit 1,4 % des loyers.

3.2.2 Les charges

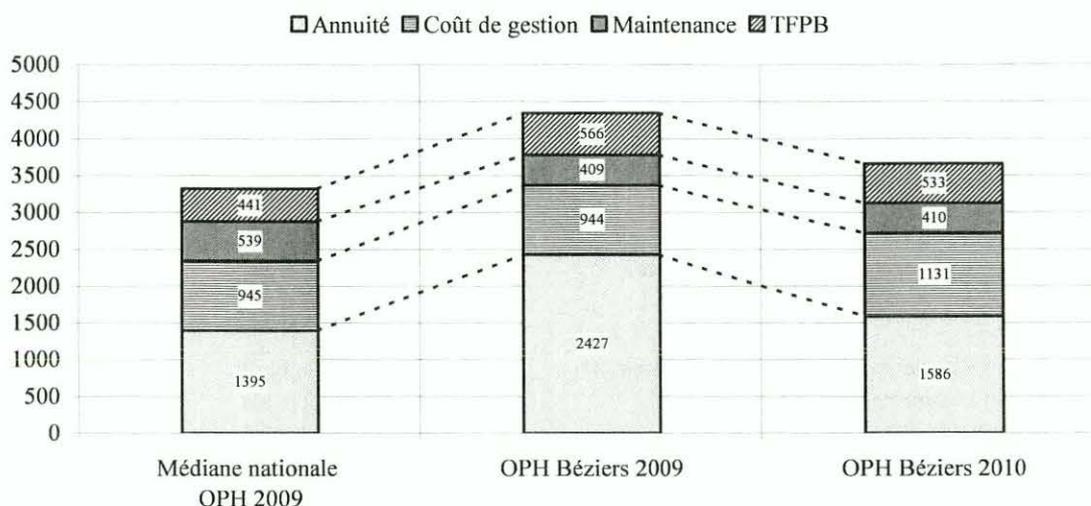
Le tableau ci-après montre l'évolution des principales charges de l'office.

⁸ L'autofinancement net est la mesure pour un organisme des ressources tirées de son activité d'exploitation au cours d'un exercice (excédents des produits encaissables sur les charges décaissables) restant à sa disposition après remboursement des emprunts liés à l'activité locative (à l'exclusion des remboursements anticipés).

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

En €/logement	Médiane nationale OPH 2009	OPH Béziers 2009	OPH Béziers 2010
Annuité	1395	2427	1586
Coût de gestion	945	944	1131
Maintenance	539	409	410
TFPB	441	566	533



- Les annuités d'emprunts locatifs représentent de 38 à 47 % des loyers hors 2009 où elles se sont élevées à 71 % en raison de remboursements liés à des crédits-relais pour l'acquisition de foncier et à des lignes de trésorerie. La médiane nationale est de 38,5 %. Il est à noter que l'office a fait un emprunt auprès du Crédit Foncier de 1,3 M€ en 2009 sur près de 40 ans avec pour la période allant de 2013 à 2038 un taux référencé sur l'évolution du Libor USD sans plafond. Même si ce prêt ne concerne que 1% de l'encours de la dette au 31 décembre 2010, l'office devra être particulièrement vigilant sur les risques encourus.

- Les coûts de gestion qui comprennent les charges de personnel et les frais de structure, après une stabilité autour de 945 €/logement de 2007 à 2009, due à une comptabilisation erronée des rémunérations non récupérables en 2009 (720 k€ au lieu d'un montant de l'ordre de 2 M€), ont progressé de 21 % sur la période pour atteindre 1 131 €/logement (médiane à 945 €/logement). Les frais de personnel qui ont augmenté de 19 % représentent 765 €/logement en 2010 pour une médiane à 692 €/logement. Le DIS 2009 de la fédération des OPH montre un effectif de 32,8 personnes pour 1000 logements à l'office pour une médiane à 20,5. Malgré un parc concentré sur la ville de Béziers, le nettoyage et les espaces verts ont mobilisé 13,6 personnes pour 1 000 logements pour une médiane de 3,4 et l'administration générale 7,4 personnes pour 1000 logements (médiane à 4,1).

- Les charges de maintenance du patrimoine (*gros entretien, entretien courant et régie de travaux*) sont de l'ordre de 2 M€ en moyenne annuelle. Elles représentent 410 €/logement pour une médiane à 539 €/logement.

- La TFPB a augmenté de 30,7 % sur la période pour atteindre 533 €/logement (médiane à 441 €/logement). L'ancienneté moyenne du parc (34 ans en 2010) peut expliquer ce niveau élevé. L'office a bénéficié de l'abattement de 30 % pour les logements situés en Zus (78 % du parc assujéti). En 2010 toutefois, il n'a pas sollicité l'abattement pour vacance au titre de la démolition (*cf. annexe réglementaire XVI des documents comptables*). Depuis 2008, 679 logements ont été démolis sur les 855 prévus (*cf. DIS 2010*). Il resterait ainsi près de 180 logements susceptibles de faire l'objet d'un dégrèvement.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Milos

• Étude plus particulière des fonds disponibles

Bilans fonctionnels

En k€	2007	2008	2009	2010
Capitaux propres (+)	34 994	39 452	52 482	62 116
Provisions pour risques et charges (+)	2 716	3 019	3 104	3 073
<i>Dont PGE</i>	<i>2 100</i>	<i>2 200</i>	<i>2 497</i>	<i>2 597</i>
Amortissements, et provisions (actifs immobilisés) (+)	77 515	81 393	74 947	78 576
Dettes financières (+)	84 875	94 016	122 068	151 305
Actif immobilisé brut (-)	189 235	211 933	237 816	269 576
Fonds de Roulement Net Global	10 866	5 947	14 784	25 494
FRNG à terminaison des opérations⁹				4 338
Stocks (toutes natures) (+)	54	64	151	87
Autres actifs d'exploitation (+)	18 406	15 855	22 397	21 511
Provisions d'actif circulant (-)	1 031	900	980	919
Dettes d'exploitation (-)	4 356	5 721	3 155	4 143
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	13 072	9 298	18 413	16 536
Créances diverses (+)	1 076	549	708	1 197
Dettes diverses (-)	3 646	2 594	7 264	4 674
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	-2 570	-2 045	-6 556	-3 478
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	10 502	7 253	11 857	13 058
Trésorerie nette	364	-1 306	2 927	12 435

Le fonds de roulement net global (FRNG) qui mesure l'excédent des ressources stables sur les actifs immobilisés ressort en moyenne à 14,3 M€ sur la période pour représenter 4,8 mois de dépenses d'exploitation et d'investissement au 31 décembre 2010 (médiane à 4,6). Le niveau atteint fin 2010 s'explique par une forte mobilisation anticipée des emprunts, la présence de crédits-relais pour 3,1 M€ et d'une avance de 0,5 M€. Dès lors, à terminaison des opérations en cours et terminées non soldées, le FRNG diminue à 4,3 M€ soit 0,8 mois de dépenses.

Le besoin en fonds de roulement d'exploitation est élevé (14,3 M€ en moyenne sur la période) en raison des subventions d'investissement à recevoir (14,6 M€ en 2010).

La ressource générée par le fonds de roulement hors exploitation provient pour l'essentiel des intérêts courus non échus et du décalage dans le paiement des fournisseurs d'immobilisations.

La trésorerie nette est tendue sur la période. En 2010, elle représente 2,4 mois de dépenses (médiane à 3,85) car comme pour le FRNG, elle comprend une forte mobilisation des emprunts. L'office est d'ailleurs contraint de recourir à des crédits de trésorerie et de pré-financer la quasi totalité des opérations de constructions.

Le potentiel financier¹⁰ disponible pour l'offre nouvelle et l'amélioration du patrimoine existant est de 18,1 M€ au 31 décembre 2010. Il reste insuffisant pour assurer le bouclage des opérations en cours puisqu'à terminaison il passe à - 6,1 M€.

Il est à noter que l'opération de renouvellement urbain dans laquelle est engagé l'office sur le quartier de la Devèze nécessite l'injection de 4,6 M€ (à fin 2011) de fonds propres pour un coût global d'opération de 131,9 M€. Si au regard de l'avenant n°2 à la convention ANRU signé en juin 2010, le niveau de fonds propres à mobiliser a peu évolué (+ 500 k€), en revanche la convention ANRU initiale de juillet 2005 ne prévoyait quant à elle aucune mise de fonds propres de l'office pour un coût d'investissement de 92,3 M€. L'établissement des plans de financements prévisionnels des opérations sur lesquelles l'office prévoit de s'engager et

⁹ 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.

¹⁰ FRNG - provisions pour risques et charges - dépôts et cautionnements reçus - amortissements courus non échus

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

notamment le niveau de fonds propres y afférents devront faire l'objet d'une attention particulièrement soutenue.

3.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

L'office a réalisé une analyse prévisionnelle à 10 ans avec l'outil Visial sur la période 2011-2020.

Concernant les hypothèses d'évolution des agrégats constitutifs de l'autofinancement, l'office a retenu un taux du livret A de 2,75 % pour un taux de 3,25 % indiqué par le comité des aides de la CGLLS. Les autres paramètres d'évolution n'appellent pas d'observation particulière.

Le développement du parc retenu est de 1575 logements livrés sur 2011-2016 alors que la convention d'utilité sociale (CUS) engage l'office sur la réalisation de 1638 logements. En revanche, la simulation ne tient compte d'aucun produit généré par la vente de logements pour un objectif de 133 logements vendus sur les 6 ans de la CUS. Les coûts d'investissements (développement et réhabilitation) s'élèvent à 212,08 M€ pour des fonds propres à hauteur de 5,5 M€ (2,4 %).

Les fonds propres disponibles à terminaison des opérations¹¹, calculés à partir du bilan à fin 2010, peuvent être évalués à 905 k€. Ils apparaissent très limités au regard des besoins en fonds propres prévus (5,5 M€) pour la réalisation des objectifs de la CUS. D'autant que sur les 4 dernières années (2006-2010), l'autofinancement net cumulé ressort à 2 426 k€¹².

En raison du compactage des emprunts du patrimoine existant, les annuités diminuent sensiblement à compter de 2014 ; ce qui a pour effet de faire passer la rentabilité d'exploitation de 4 à 11 % des loyers. Ainsi, le potentiel financier long terme est prévu d'évoluer de - 5,9 M€ à + 16,8 M€ en fin de période de simulation.

3.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE

La situation financière de l'office de Béziers apparaît d'autant plus préoccupante que l'organisme est confronté à une insuffisance de son potentiel financier à la terminaison des opérations en cours, liée notamment au renouvellement urbain du quartier de la Devèze, et n'a pas de marge de manœuvre en terme d'augmentation de loyers.

L'office envisage une amélioration de sa faible rentabilité actuelle par la baisse des annuités du patrimoine existant à compter de 2014. Cette amélioration reste conditionnée à la maîtrise des coûts de fonctionnement et à la réduction sensible du niveau de la vacance.

Au demeurant, les objectifs de développement et d'amélioration du parc fixés par la CUS impliquent une vigilance accrue, notamment de la collectivité de rattachement, sur l'évolution des fonds propres disponibles.

¹¹ Fonds propres du haut de bilan - fonds propres affectés aux immobilisations terminées - besoin en fonds propres des immobilisations en cours.

¹² Avec l'autofinancement de 2010 retraité (cf paragraphe 4-1).

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

4. CONCLUSION

Obs 4 : A la demande du préfet, l'office a mis en œuvre les mesures lui permettant de remédier à la majorité des observations dont faisait état le dernier rapport de la Miilos.

Par ailleurs, l'attention de l'organisme est appelée sur la nécessité de traiter en urgence la convention irrégulière passée avec les services du SDIS en 2005. Ce sujet avait déjà fait l'objet d'observations répétées dans les deux derniers rapports.

Dans le domaine des marchés publics, un travail important de formalisation des procédures et de mise en conformité des marchés critiqués a été conduit. Ce travail doit être poursuivi dans tous les domaines de la commande publique.

La situation financière préoccupante de l'office devra faire l'objet d'une attention particulière de la collectivité de rattachement pour permettre notamment l'atteinte des objectifs fixés à la convention d'utilité sociale.

Les inspecteurs-auditeurs



Alain Bedikian

Françoise Thouvenin-Besson

Le délégué interrégional



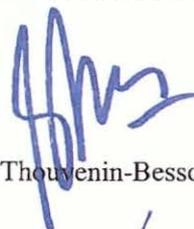
Jean-François Tourel

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Transmission des réponses par M. Laurent Orlando, directeur général de l'OPH de Béziers par courrier du 12 décembre 2012.

Les inspecteurs auditeurs



Françoise Thouvenin-Besson



Alain Bedikian

Le délégué interrégional



Jean-François Tourel

