

Rapport définitif n° 2013-024 Novembre 2013
Office public de l'Habitat Clichy Habitat
Clichy-la-Garenne (92)

FICHE RÉCAPITULATIVE DU RAPPORT DEFINITIF

N° 2013-024

OPH CLICHY HABITAT – 92

Président : Gilles CATOIRE
Directeur général : Olivier MENARD
Adresse : 4 bis, rue Charles Paradinas
92 110 CLICHY

Nombre de logements familiaux gérés : 3733

Nombre de logements familiaux en propriété : 3682

Nombre d'équivalents logements des foyers en propriété : 4

Indicateurs	Organisme	Réf. nat.	Réf. région
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	0.3	1.17	0.83
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	39.5	46.7	32.3
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vac. techn.(%)	0.05	1.4	1.1
Loyers mensuels (€/m ² de surface corrigée)	nc	2.99	3.35
Loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	6.8		
Fonds de roulement net global à term. des op. (mois de dépenses)	3.17		
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	3.17	4.18	
	Quartile : 2		
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	15.5	12.94	
	Quartile : 3		
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	17.6	13.42	
	Quartile : 4		

Présentation générale de l'organisme *L'office public de l'habitat Clichy Habitat est le principal bailleur social de la commune.*
Au 31 décembre 2012, il est propriétaire de 3 682 logements, tous conventionnés, et d'une résidence sociale. Seuls 131 logements sont situés en ZUS.
L'office gère 51 logements appartenant à la Ville.
L'office est sorti d'un protocole CGLLS en 2011.

Points forts

- L'office contribue de manière significative à l'hébergement des ménages défavorisés
- Parc bien entretenu
- Rétablissement de la situation financière

- Points faibles**
- Les logements conventionnés non réservés de l'office (27,65 %) sont toujours intégrés de fait dans le contingent communal
 - Toutes les annexes réglementaires au contrat de location ne sont pas systématiquement fournies
 - L'estimation des provisions de charges manque encore de fiabilité
 - La convention relative à l'immeuble sis au 25, rue Méderic est déséquilibrée au détriment de l'office

Anomalies ou irrégularités particulières

- Les agents fonctionnaires bénéficient de congés irréguliers
- Les contrôles techniques quinquennaux des 145 ascenseurs n'ont pas été réalisés
- L'office n'est pas en conformité avec la réglementation sur l'amiante
- Des points de sécurité non conformes ont été constatés dans trois groupes d'immeubles

Conclusion Sur la période de contrôle, l'Office a pris des mesures correctives pour améliorer son fonctionnement, et assurer une meilleure adéquation des effectifs à ses missions.

les avantages encore irrégulièrement attribués aux personnels de statut fonctionnaire doivent être supprimés.

L'organisme assume son rôle social. Il contribue de manière significative à l'accueil des ménages défavorisés. La situation en matière d'impayés s'est améliorée.

Le patrimoine est de bonne qualité et bien entretenu. Toutefois, il existe des manquements aux règlements de sécurité (ascenseurs, amiante, tenue des registres de sécurité) qui doivent être rapidement corrigés. L'Office a renoué avec la production d'offre nouvelle de logements sociaux, en ayant principalement recours au montage en VEFA.

Clichy Habitat a amélioré son organisation comptable et la tenue de sa comptabilité. À l'issue du plan de redressement, l'Office a relevé sa rentabilité, notamment par l'amélioration du taux de recouvrement, la diminution de l'annuité, et la maîtrise du coût de gestion. Le retour à un niveau d'autofinancement satisfaisant devrait lui permettre de finaliser les opérations de rénovation urbaine, et assurer son programme de développement.

Inspecteurs-auditeurs Miilos : Julien Cira / Marc Ledet
Chargée de mission d'inspection : Hélène Roux
Précédent rapport Miilos : n° 2009-081 du 28 juin 2010
Contrôle effectué du 4 mars au 3 juillet 2013
Diffusion du rapport définitif : Novembre 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° 2013-024

OPH Clichy Habitat – 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.....	2
2.2.1 Gouvernance	2
2.2.2 Management et organisation	3
2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE.....	5
3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE	5
3.1 OCCUPATION DU PARC	5
3.2 ACCES AU LOGEMENT	6
3.2.1 Connaissance de la demande.....	6
3.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme.....	6
3.2.3 Gestion des attributions.....	6
3.3 LOYERS ET CHARGES.....	7
3.3.1 Loyers	7
3.3.2 Charges	8
3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES	8
3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES	10
3.6 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE	10
4. PATRIMOINE.....	10
4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE	10
4.2 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE	11
4.3 MAINTENANCE DU PARC	11
4.4 VENTE DE PATRIMOINE	13
4.5 AUTRES ACTIVITES.....	13
4.6 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE.....	13
5. RENOVATION URBAINE.....	13
6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE.....	14
6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE.....	14
6.2 ANALYSE FINANCIERE.....	15
6.2.1 Produits	16
6.2.2 Charges	16
6.2.3 Étude plus particulière des fonds disponibles	18
6.3 ANALYSE PREVISIONNELLE ET PLAN DE REDRESSEMENT CGLLS	19
6.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE	21
7. CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS.....	21
7.1 PERIODE A VERIFIER.....	21
7.2 CONTENU DE LA DECLARATION.....	21
7.2.1 Cotisation additionnelle à la CGLLS	21
7.2.2 Prélèvement sur le potentiel financier (article L. 423-14 du CCH).....	21
7.3 CONCLUSION SUR LE CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS	21
8. CONCLUSION	22

1. PRÉAMBULE

La Miilos effectue le contrôle de l'office public de l'habitat Clichy 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 précédent contrôle de juin 2010 mettait en exergue une gouvernance et un fonctionnement général défaillants. L'office assumait sa vocation sociale, cependant des corrections devaient être apportées à son processus d'attribution. Malgré un long accompagnement par la CGLLS, la situation financière restait fragile.

Le présent contrôle qui a porté sur les exercices comptables 2009-2011 et la gestion 2009-2012 est un contrôle de suite

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

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME

Au 31 décembre 2012, l'office public de l'habitat Clichy Habitat est propriétaire d'un patrimoine constitué de 38 ensembles immobiliers représentant 3 682 logements, tous conventionnés et implantés sur sa commune de rattachement, Clichy-la-Garenne. Ces logements sont, dans leur grande majorité, situés hors zone urbaine sensible (ZUS). En effet, seuls sont en ZUS, les groupes « Jaurès » et « Simonneau », soit respectivement 14 et 117 logements. Ce dernier groupe date de 1928 et constitue le bâtiment le plus ancien du parc (hors les huit logements au 59 rue d'Alsace, intégrés en décembre 2011 au patrimoine de l'office dans le cadre d'une opération d'acquisition amélioration). L'office est le principal bailleur social de la commune.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Gouvernance

Le conseil d'administration s'est installé, en la forme du décret n° 2008-566, en septembre 2008. Il compte 23 membres. Il est présidé par M. Gilles Catoire, Maire de Clichy-la-Garenne.

Le conseil a mis en place les commissions statutaires que sont la commission d'attribution, la commission d'appel d'offres et le conseil de concertation locative. Il a également créé un bureau. Par délibération n° 2009-14 du 27 mai 2009, le CA a délégué des compétences au bureau, notamment celle d'autoriser les transactions. En particulier, le bureau a mis fin au contentieux opposant l'office à la Société de distribution de chaleur de Clichy (SDCC) avec la signature le 30/12/2011 d'un protocole d'accord transactionnel.

Par ailleurs, outre les commissions statutaires, il existe également une commission « finances, patrimoine et développement durable » et une commission « qualité de vie et relations humaines ».

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Le plan stratégique de patrimoine (PSP) de 2005 a été actualisé pour la période 2010-2016. Son adoption a été délibérée en CA du 20 janvier 2010.

La CUS 2011-2016 a été adoptée dans sa dernière rédaction en CA du 27 octobre 2010. L'avenant à la CUS FOYERS est en cours de signature.

2.2.2 Management et organisation

2.2.2.1 Management

M. Olivier Ménard a été nommé directeur général par une décision du CA du 27 mai 2009. Son contrat de travail a été établi le 28 mai 2009 avec effet à compter du 15 juillet 2009.

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

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

2.2.2.2 Organisation

Au 31 décembre 2012, l'office comptait 85 agents (83 lors du contrôle). Ce chiffre est en diminution depuis 2007 :

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Effectif total lors du contrôle	109	104	98	93	88	85	83

L'accord sur la classification des emplois et des compétences a été signé le 30 juin 2011.

Outre la direction générale, composée de sept agents, l'office décline un département des ressources qui compte les services des ressources humaines, des opérations financières et des affaires générales et deux directions : une direction administrative, en charge de la gestion locative, à laquelle sont rattachés 26 gardiens et 16 employés d'immeuble ; une direction technique, en charge du patrimoine et des opérations de travaux, sous l'autorité de laquelle est placée une régie de 3 agents.

Lors du précédent rapport Miilos, l'organisation intégrait trois points contacts, compétents respectivement sur les secteurs Seine, Centre, et République. Chaque point contacts était géré par un responsable de secteur dont relevait un responsable travaux et un chef d'équipe gardiens. Depuis 2010, à la faveur des départs à la retraite de certains de leurs personnels, ces points contacts ont été supprimés. Les équipes techniques qui y étaient déployées auparavant ont ainsi été regroupées au siège de l'office. Cette nouvelle organisation assure une plus grande polyvalence en terme de couverture du patrimoine, puisque l'exercice des compétences n'est plus territorial. Les chefs d'équipe gardiens ont été remplacés par un responsable de proximité et son assistante qui ont leurs locaux dans la résidence Martre, toute proche du siège.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 2 : L'office accorde à ses agents fonctionnaires des congés supplémentaires liés à l'ancienneté et à l'occasion de la remise des médailles d'honneur.

Le personnel bénéficie d'un jour de congé supplémentaire par tranche de 5 ans d'ancienneté et de 10 jours de congés supplémentaires à l'occasion de la remise des médailles d'honneur. L'office explique que la question de ces congés irréguliers, déjà dénoncés à l'observation 4 du précédent contrôle Miilos, sera abordée dans le cadre de la négociation à venir de l'accord collectif avec les délégués syndicaux. Il est rappelé que s'agissant des agents fonctionnaires, les dispositions de droit public qui les régissent s'imposent et ne relèvent pas de négociations syndicales au niveau local.

La gestion et le contrôle de l'utilisation des véhicules de service, assurés par le pôle entretien et maintenance, ont été améliorés : paiement des infractions aux règles de stationnement par les salariés concernés - et non plus par l'office -, rédaction d'un règlement d'utilisation qui doit être signé par chaque conducteur, suivi des consommations de carburant. Cependant, bien qu'il s'y soit engagé, l'office n'a pas muni les véhicules de carnets de bord, ce qui nuit à un suivi kilométrique rigoureux.

2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE

Des mesures correctives ont été apportées à l'organisation de l'office et à la gestion des personnels ; ce qui a permis d'améliorer son fonctionnement et d'assurer une meilleure adéquation des effectifs à sa taille.

les avantages encore indûment attribués aux personnels de statut fonctionnaire doivent être supprimés.

3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE

3.1 OCCUPATION DU PARC

Le tableau, ci-après, situe l'office par rapport à la région Île-de-France en 2009 et aux résultats de son enquête 2009 et établit l'évolution entre les enquêtes OPS 2009 et 2012 :

	% de familles monoparentales	% de ménages de 3 enfants ou plus	Taux de revenus inférieurs à 20 % des plafonds	Taux de revenus inférieurs à 60 % des plafonds	Taux de revenus supérieurs à 100 % des plafonds	% de bénéficiaires d'une aide au logement (APL ou AL)
Clichy-la-garenne OPS 2012	14,2 %	7,19 %	15,7 %	53,2 %	14,4 %	39,62 %
Clichy-la-garenne OPS 2009	16,4 %	7,86 %	14,4 %	57,9 %	9,9%	36,58 %
Île-de-France 2009	19,40 %	11,90 %	17,40 %	62,70 %	8,00 %	32,30 %
Département du 92	18,40%	9,50%	12,70%	53,00%	12,80%	nc

Les chiffres traduisent l'occupation du parc par un public ayant des caractéristiques sociales proches de la moyenne départementale.

Par ailleurs, les résultats des enquêtes attestent de la stabilité du niveau de vieillissement des occupants. En 2009, les plus de 65 ans représentent 12,81 % de l'ensemble. Ce pourcentage passe à 12,69% en 2012.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Observation n° 2

♦ L'OPH Clichy Habitat prend acte des observations de la MIILOS en ce qui concerne les congés supplémentaires liés à l'ancienneté et à l'occasion de la remise des médailles d'honneur accorder à ses agents fonctionnaires : ces avantages « indûment attribués » seront supprimés dès 2013.

♦ L'OPH Clichy Habitat accompagne l'amélioration de la gestion et le contrôle de l'utilisation des véhicules de service (paiement des infractions aux règles de stationnement par les salariés concernés, règlement d'utilisation signé par chaque conducteur, suivi des consommations de carburant) en ayant mis place dans chaque véhicule un carnet de bord pour un suivi kilométrique rigoureux en août 2013.

Dont acte.

Il est pris note de cette amélioration dans le suivi des véhicules de service.

3.2 ACCES AU LOGEMENT

3.2.1 Connaissance de la demande

Les logements des différents réservataires sont bien identifiés. La répartition entre les contingents est la suivante :

	Préfet	Commune	Conseil Général	Conseil Régional	CIL	Employeur	Autres	Office	Total
Nombre Logts	1 130	702	32	24	0	726	50	1 018	3 682
% du total des logements	30,69%	19,07 %	0,82 %	0,65 %	0,00 %	19,72%	1,36 %	27,65 %	100,00 %

La gestion du contingent préfectoral, pour sa partie destinée au relogement des publics prioritaires et défavorisés est déléguée à la ville depuis juin 2005. Elle a été poursuivie avec une nouvelle convention signée le 19 mai 2011.

Obs 3 : Les logements conventionnés non réservés de l'office (27,65 %) sont toujours intégrés de fait dans le contingent communal.

Le fonctionnement préparatoire à la CAL, dénoncé à l'observation 5 du précédent contrôle Miilos, n'a pas changé et contrevient toujours aux dispositions de l'article R.441-5 du CCH.

De fait, la gestion du contingent communal et celle des logements non réservés de l'organisme sont confondues ; l'organisme ne sélectionne pas les demandeurs de logement social sur les logements non réservés de son parc. C'est en effet le service logement de la mairie, la Maison de l'Habitat, 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 établit les fiches de synthèse devant être présentées à la CAL. L'article 7 du règlement intérieur de la CAL datant du 20 janvier 2010 mentionne ainsi : « *Lors de chaque séance est remis un dossier à chacun des membres, faisant apparaître : La liste des logements vacants des contingents ville et office, ainsi que la liste des candidats proposés par la Maison de l'Habitat.* »

En conséquence, le pourcentage de réservations octroyé aux collectivités territoriales est supérieur à 20 % au sens de l'article R. 441-5 du CCH.

L'office attribue désormais le numéro unique. Auparavant, les saisines et les radiations étaient effectuées par les services du logement de la Ville de Clichy-la-Garenne (« Maison de l'Habitat »), ce qui avait motivé l'observation n° 7 dans le précédent rapport Miilos. La création des guichets et l'activation des comptes propres à une gestion directe par l'office a eu lieu en juin 2011. Par ailleurs, en 2013, l'office a effectué un travail rétroactif de radiation des numéros uniques correspondant aux candidats logés.

3.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

Le règlement intérieur de la commission d'attribution a été adopté le 20 janvier 2010 par le conseil d'administration. Il est indiqué en son article 3 que la commission « *est garante de la politique définie par le Conseil d'Administration* ».

Obs 4 : L'office n'a pas été en mesure de présenter le document formalisant les orientations applicables à l'attribution des logements conformément à l'article R. 441-9-IV du CCH.

3.2.3 Gestion des attributions

Le précédent contrôle avait établi que le décompte des surfaces corrigées ou utiles n'était pas délivré ni le diagnostic de performance énergétique (DPE). S'agissant de ce dernier, l'office le remet désormais à chaque nouveau locataire.

Réponses de l'organisme**Nouvelles observations de la Miiolos****Observation n° 3**

La Ville de Clichy-la-Garenne a décidé de mettre en œuvre une organisation originale en accordant à la Maison de l'Habitat un rôle de partenariat essentiel avec l'ensemble des bailleurs sociaux présents sur la commune et renforcé auprès de l'office municipal.

La délégation de l'accueil des demandeurs de logements donnée à ce service du logement de la Ville, dont les locaux sont connexes, permet à l'Office d'économiser près de quatre ou cinq postes compte tenu du nombre de demandeurs de logements à Clichy-la-Garenne (environ 4 800).

Ce dispositif a facilité le respect par Clichy Habitat de ses engagements dans le cadre des relogements ANRU.

À noter qu'une convention existe avec la préfecture qui autorise la Ville à gérer le contingent préfectoral, dispositif fréquemment félicité et mis en avant par les services de la préfecture des Hauts-de-Seine.

Pour améliorer l'information des demandeurs de logement, le projet de loi Duflot prévoit la création d'un service partagé d'information et d'accueil des demandeurs, dont les principes sont arrêtés au niveau intercommunal par l'ensemble des partenaires (État, collectivités, bailleurs, réservataires dont Action Logement) et qui figurera dans le plan départemental de gestion de la demande et d'information des demandeurs. La Maison de l'Habitat de Clichy-la-Garenne constitue une préfiguration de ce nouveau dispositif. Il est demandé à la MIILOS de bien vouloir en prendre acte.

En outre, il faut souligner que des contreparties financières de la ville au profit de son OPH existent, notamment avec la mise à disposition gratuite de locaux dans lequel Clichy Habitat a établi son siège et l'obtention de subventions plus importantes de la commune pour certaines réhabilitations ou travaux sur le patrimoine de l'OPH.

Observation n° 4

L'OPH fera délibérer son conseil d'administration sur un document formalisant les orientations applicables à l'attribution de ses logements retenus actuellement par sa Commission d'Attribution des Logements.

L'accueil des demandeurs de logement et l'attribution du numéro unique peuvent, au titre de l'article R. 441-2-1 du CCH, être effectués par la Maison de l'Habitat. Mais, en aucun cas, la gestion et la proposition des candidats sur le contingent non réservé de l'Office ne sont de sa compétence. La Ville fait des propositions sur son contingent propre et non sur les autres contingents. L'Office doit rester maître de ses attributions sur son parc non contingenté.

Ce n'est pas l'objet de l'observation.

La Maison de l'Habitat ne peut faire des propositions de candidats sur le parc non contingenté de l'Office.

Les contreparties financières de la Ville, au profit de son Office, permettent seulement de dépasser le pourcentage de 20 % de logements réservés à la Ville, au titre de l'art. R. 441-5 du CCH. Mais ce dépassement doit être assis sur des conventions. Il ne peut conduire à la préemption de tout le parc non contingenté de l'Office.

Il est pris note de l'intention de l'Office de formaliser les orientations en matière d'attribution de logements.

Obs 5 : Toutefois, la fourniture aux locataires des annexes réglementaires au contrat de location n'est toujours pas complète.

- L'office n'indique pas les modalités de réception des services de télévision dans l'immeuble, obligation résultant des dispositions de l'article 3-2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée.

- Les contrats de location relatifs à l'immeuble de la Rue Simonneau ne comprennent pas le décompte de surface corrigée. L'office explique cette lacune par la perte des fiches de décompte des surfaces.

Par ailleurs, le contrôle des CAL a mis en évidence que pour certains logements le décompte de surface n'était pas fourni :

- ✓ CAL du 14/02/2012 : logements n° 15 au 4 rue de Stepney, n° 99 au 7 rue M. Sangnier, n° 157 au 47 rue G. Boisseau, n° 102 au 7 rue M. Sangnier ;
- ✓ CAL du 10/11/2011 : logements n° 67 au 88 rue Martre, n° 14 au 59 rue d'Alsace, n° 31 au 44 rue du général Roguet.

Les objectifs de l'organisme au titre de l'accord collectif départemental sont respectés. L'office reloge également des candidats DALO. Les chiffres de l'office au titre de ces deux publics sont, les suivants :

	2009	2010	2011	2012
Objectif PDALPD	11	12	15	15
réalisé PDALPD	21	20	22	20
DALO	19	41	30	26

3.3 LOYERS ET CHARGES

3.3.1 Loyers

Sachant que l'office suivait un plan de redressement avec la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS), qui s'est achevé en 2011, les augmentations de loyers délibérées par le conseil d'administration sont les suivantes :

	2010	2011	2012	2013
Recommandations gouvernementales	1 %	1,10 %	1,90 %	2,15 %
OPH de Clichy Habitat (loyers conventionnés)	2,5 %	2 %	1,90 %	2 %

Obs 6 : L'office ne mentionne pas le montant du loyer maximum sur les quittances de loyer des logements conventionnés à l'APL.

Cette obligation résulte du décret n°2007-316 du 8 mars 2007 codifié à l'article R.445-13 du CCH.

Le barème SLS applicable à Clichy Habitat a été jusqu'en 2010 le barème national du décret du 21 août 2008. À compter de 2011, s'agissant de son patrimoine hors ZUS, l'office a opté pour la modulation dans le cadre du décret du 30 décembre 2009. En 2012, l'office comptait 218 assujettis au SLS.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Observation n° 5

Depuis août 2013, l'OPH indique les modalités de réception des services de télévision dans l'immeuble dans ses annexes réglementaires au contrat de location.

Concernant le décompte de surface corrigée sur Simonneau, ils sont manquants pour certains logements et sont désormais refaits pour chaque nouvel entrant ; il en est de même pour les décomptes qui seraient manquants pour d'autres résidences.

Dont acte.

Observation n° 6

L'OPH Clichy Habitat mentionnera le montant du loyer maximum sur les quittances de loyer des logements conventionnés à l'APL, conformément au décret n° 2007-316 du 8 mars 2007 codifié à l'article R. 445-13 du CCH dès 2014, après l'intervention de son prestation sur son outil informatique : développement en cours.

Il est pris note de l'intention de l'Office de faire modifier son outil informatique pour inscrire sur les quittances de loyer le montant du loyer maximum.

3.3.2 Charges

Lors du contrôle précédent, des délais excessifs avaient été observés en matière de régularisation des charges. Par ailleurs il avait été noté des provisions de charges insuffisamment ajustées et un coût élevé du chauffage.

Les délais de régularisation se sont améliorés (juin à septembre de l'année suivante).

Obs 7 : L'estimation des provisions de charges manque encore de fiabilité.

L'examen de la régularisation des charges de l'année 2011 fait ressortir un surprovisionnement global excessif qui s'élève à 21 %. Pour quatre programmes représentant plus de 150 logements¹, les appels de charges ont été même supérieurs de 50 % aux charges constatées. Cet écart trouve notamment son origine dans la mauvaise estimation des consommations de chauffage et la non prise en compte des modalités des nouveaux contrats.

Concernant le niveau de charges en 2011, le coût au m² de surface habitable (SH) ressort en moyenne à 21,8 € (20,7 € hors ascenseur), situant l'office en dessous de la médiane régionale établie par l'observatoire de l'Union sociale pour l'habitat (29,4 € en 2010). Cependant, pour trois programmes dont deux déjà identifiés lors du contrôle précédent, ce montant excède cette médiane pour les raisons suivantes : coût élevé du chauffage (14-18 rue Simmoneau, cf. infra), faible répartition des charges sur des programmes de petite taille équipés d'ascenseurs (60 rue Pierre Bérégovoy, 40-42 rue du Général Roguet).

Depuis 2011, l'office s'est engagé dans des actions de baisse des charges : renégociation des contrats d'entretien des ascenseurs et de relevage des compteurs, travaux d'isolation de l'immeuble du 14-18 rue Simmoneau (impact à la baisse sur les provisions de charges 2013) dans le cadre de son plan d'économie d'énergie, sensibilisation des locataires aux économies d'eau et aux réductions des consommations (ateliers de jeux visant à la préservation de l'eau).

Par ailleurs, le protocole d'accord transactionnel sur le chauffage urbain signé en décembre 2011 avec la société de distribution de chaleur de Clichy (SDCC) prévoit la baisse des tarifs de 20 % dès mars 2012 (et 10 % au 1er janvier 2014). Cet accord comprend également le versement de 2 M€ à l'office, étalé sur 2012-2013, qui financeront à 50 % son plan d'économie d'énergie, en échange de l'abandon de la procédure judiciaire qui visait à obtenir le remboursement des sommes indûment versées à la SDCC.

Enfin, conformément à la décision de la commission départementale de conciliation, l'office s'est engagé à rembourser à ses locataires le trop-perçu de charges consécutif au changement des modalités de récupération des salaires des gardiens (passage d'un taux de 75 % à 40 %) pour la période 2008-2011 (264 k€ versés en 2010, 291 k€ en 2011).

3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES

Le tableau suivant, qui reprend la répartition des modes de paiement, fait ressortir la prépondérance des prélèvements automatiques ; dans une optique d'amélioration du recouvrement, l'office mettra en place, en accord avec la trésorerie principale, une seconde date de prélèvement au 1^{er} du mois (en plus du 15) à partir de septembre 2013, afin de se prémunir contre les découverts précoces de certains locataires :

Modes de paiement	2012
Chèques	27,6 %
Prélèvements	58,1 %
Numéraire	8,6 %
Cartes bancaires	5,7 %

¹ 30-34, rue Madame de Sanzillon (106 logements), 12-14, bd du Général Leclerc (141 logements), 24, rue Henri Poincaré (12 logements), 9, rue Pierre Curie (16 logements).

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Observation n° 7

Les provisions de charges ont été ajustées au 1^{er} janvier 2012 et au 1^{er} janvier 2013 (chauffage et gardiens notamment) et les provisions d'eau le sont désormais à l'issue de chacune des régularisations. À l'issue de la stabilisation de l'équipe comptable et financière, l'office souhaite s'engager dans un dispositif d'observatoire des charges qui permettra d'améliorer encore sa visibilité pour l'estimation de ses provisions de charge.

Dont acte.

Obs 8 : La décision de maintenir en fonctionnement une régie de recettes n'a pas été suivie d'effet.

La décision prise par le conseil d'administration du 27 avril 2011 prévoit la suppression d'une des deux régies existantes. Or le poste de régisseur, susceptible de pouvoir encaisser des paiements en numéraire au nom du comptable public, n'a pas été renouvelé depuis le départ du dernier en titre en 2005. Les gardiens ne sont chargés que de la collecte des chèques et n'ont le statut que de sous-régisseur.

La présence effective d'une régie de recette est de nature à simplifier les démarches des locataires et à améliorer le taux de recouvrement.

Comme le montre le tableau suivant, le taux moyen de recouvrement s'est amélioré depuis le contrôle précédent :

En % du quittance	2008 PM	2009	2010	2011
Taux moyen annuel de recouvrement	96,82	96,85	97,15	97,5

Le niveau élevé des impayés avait été observé dans le rapport précédent de la Miilos.

Les mesures prises par l'office depuis 2009 ont permis d'améliorer la situation et d'atteindre les objectifs fixés dans le plan de redressement de la CGLLS (cf. § 6.3). L'accent a été mis sur la prévention (recrutement d'une seconde conseillère en économie sociale et familiale, création d'un groupe de travail de suivi social des locataires², actionnement plus rapide du FSL, signatures de concordats), sur l'amélioration du suivi des dossiers (intégration d'un module ad hoc dans l'application informatique, mise à jour de la procédure) dans le cadre d'une collaboration plus efficace avec la comptable publique (volet « impayés » de l'engagement partenarial qui prévoit notamment une autorisation permanente de poursuites accordée au comptable³).

Comme l'atteste le tableau suivant, les mesures mises en œuvre par l'office ont un impact globalement positif sur l'évolution du montant des impayés de 2008 à 2011 :

(en k€)	2008 PM	2009	2010	2011
Montant des créances douteuses (cpt 416)	2 683	2 665	2 653	2 420
Admissions en non-valeur (+)	265	255	242	248
Recouvrement sur admissions en non-valeur (-)	1	8	2	10
Total des créances douteuses	2 948	2 912	2 893	2 658
En % des produits	11,97	11,12	10,64	10,74
Montant des créances simples (compte 411)	1 910	2 012	2 038	2 099
Total du stock d'impayés	4 858	4 924	4 931	4 757
En % des produits	19,7	18,80	18,13	19,22

Le montant total des créances douteuses diminue progressivement sur la période, passant de 2 948 k€ en 2008 à 2 658 k€ en 2011.

La part des locataires partis dans les créances douteuses, plus difficile à recouvrer, augmente cependant sur la période (31,4 % en 2011 contre 26,7 % en 2009).

Les admissions en non-valeur (ANV) proposées deux fois par an par la trésorerie municipale et approuvées par l'office sur la période étudiée, présentent des montants assez constants de 2009 à 2011 (de 242 à 255 k€). Un travail d'apurement de créances parfois très anciennes devra toutefois se poursuivre.

² Le groupe de travail composé de l'OPH et ses partenaires (Trésorerie municipale, Centre de vie sociale, Caisse communale d'action sociale) se réunit environ une fois par mois afin d'examiner notamment les dossiers des locataires qui risquent une expulsion.

³ Signée en novembre 2012 et concernant les sommes inférieures à 3 000 €.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Observation n°8

L'OPH Clichy Habitat prend acte des observations de la MILOS et supprimera à l'occasion d'un prochain conseil d'administration sa régie de recettes, l'encaissement de paiement en numéraire par l'office n'étant plus d'actualité depuis 2005. En effet, l'office n'a pas souhaité que le personnel encaisse les loyers en numéraire pour des raisons de sécurité. De plus, la trésorerie municipale, située près du siège de l'office en centre-ville perçoit le loyer des locataires qui souhaitent régler en numéraire.

Il est pris note de ces modifications.

Avec un ratio global locataires « créances non-douteuses + créances douteuses + admission en non-valeur – recouvrement sur ANV / loyers et charges quittancés » (cf. tableau supra) égal à 18,13 %, Clichy Habitat se situe en 2010 un peu au-dessus de la médiane des OPH franciliens (17,4 %).

3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

L'office s'est doté d'un plan de concertation locative qui a été actualisé le 5 mai 2010. Le conseil de concertation locative s'est réuni notamment pour se prononcer sur le classement des immeubles et sur la CUS. L'office dispose également d'une commission « qualité de vie et relations humaines ».

S'agissant des réclamations, leur gestion fait l'objet d'une fiche de procédure. La réclamation du locataire fait l'objet du remplissage par le gardien d'une fiche de demande technique.

La fiche est adressée par fax à la direction technique, service entretien et maintenance. Le service Proximité est informé par un double.

En fonction du niveau d'intervention, le service entretien et maintenance sollicite la régie ou mandate une entreprise.

La démarche est enregistrée dans un tableau de suivi Excel qui permet d'assurer l'effectivité du suivi ou la relance de l'entreprise. Toutefois, le dispositif gagnerait en efficacité si ce tableau de suivi pouvait être directement partagé via l'informatisation des loges.

L'office procède régulièrement à des enquêtes de satisfaction. L'enquête de janvier 2010 conclut à un positionnement « suffisant » de l'office, cette note étant la note médiane dans l'échelle des notations retenue.

3.6 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE

L'organisme assume son rôle social. Il contribue de manière significative à l'accueil des ménages défavorisés. La dernière enquête de satisfaction, de janvier 2010, produit toutefois une note de satisfaction globale qui est moyenne, de 2,7 sur 5. Le volet des charges nécessite d'être amélioré. La situation en matière d'impayés s'est améliorée.

4. PATRIMOINE

4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

Le patrimoine de l'organisme se compose au 31 décembre 2012 de :

- 3.682 logements dont 131 logements en ZUS ;
- une résidence sociale pour jeunes de 13 chambres gérée par l'association L'Appart ;
- 23 locaux commerciaux ;
- 2.530 parkings ou garages.

Les logements sont relativement anciens avec un âge moyen de 36 ans en 2012. La typologie des logements traduit une répartition relativement équilibrée des F2 à F4.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

L'office a en charge la gestion de :

- 44 logements conventionnés appartenant à la Ville, situés au 48 rue du Landy dans un immeuble accueillant par ailleurs une résidence pour personnes âgées nommée « Résidence Vergnes ». Un avenant à la convention de gestion du 15 décembre 1999 est en cours de rédaction pour préciser les modalités d'attribution et les responsabilités réciproques. Pour cette prestation, l'office perçoit une rémunération égale à 8 % du montant des loyers mis en recouvrement.
- 7 logements au 25 rue Méderic, également propriétés de la ville, dans le cadre d'une convention de mise à disposition conclue à compter du 1^{er} janvier 2012 pour une période de deux ans.

Obs 9 : La convention relative à l'immeuble sis au 25 rue Méderic est déséquilibrée au détriment de l'office.

La mise à disposition de l'immeuble est consentie à titre gratuit. Toutefois, l'immeuble étant appelé à être libéré pour démolition, l'office ne peut pas donner en location un logement libre d'occupation. Par contre, l'office doit reloger les ménages occupants pendant la durée de la convention. Il doit prendre à sa charge l'assurance multirisque de l'immeuble ainsi que les réparations locatives, l'entretien courant et le nettoyage des locaux. Les abonnements d'électricité, d'eau et de chauffage sont souscrits directement par l'OPH qui en supporte également les frais. Il n'y a pas de clause stipulant une re-facturation ou une rémunération en contrepartie de ces dépenses et prestations.

4.2 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE

L'avenant CGLLS prévoyait la possibilité de réaliser une ou deux opérations de construction neuves en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) sous la condition pour l'office d'assurer l'équilibre financier sans nécessiter d'apport en fonds propres.

- Deux logements en PLS situés au 40 rue Palloy ont ainsi été livrés en février 2012 dans le cadre d'une VEFA.
- Par ailleurs, hors les réalisations au titre de l'ANRU, 55 logements (27 PLAI et 28 PLUS) sur la ZAC Citroën ont été livrés en 2013, également, dans le cadre d'une VEFA ;

L'office a acquis en début d'année 2011 auprès de la Semercli la résidence Alsace, qui date de 1910. Cette acquisition s'est réalisée dans le cadre d'une procédure d'acquisition- amélioration. Les travaux d'amélioration concernent notamment le remplacement des menuiseries, la réhabilitation électrique, la création de ventilation contrôlée. La livraison des travaux est programmée en second semestre 2013.

L'office a en cours de développement un projet de 122 logements (en deux groupes respectivement de 45 et 77 logements) sur la ZAC du Bac d'Asnière ; les cahiers des charges sont définis ; le dépôt des dossiers auprès des services de l'Etat est prévu à compter de 2013.

Dans la période restante de la CUS, l'office s'oriente vers la réalisation de $[232 - (55 + 2)] = 177$ logements, soit environ 44 logements par an à compter de 2013.

Dans ce cadre, l'équipe qui procède au montage et au suivi des opérations de construction est théoriquement suffisante. Dans les faits, le poste vacant de Monteur d'opérations nécessite d'être comblé.

4.3 MAINTENANCE DU PARC

Dans le cadre de son PSP, l'office réalise des travaux et aménagements visant à réduire ses coûts et à maintenir son patrimoine. Il s'emploie par exemple à remplacer progressivement les globes d'éclairage dans les parties communes afin de leur substituer des appareils équipés de détecteur infrarouge assurant un fonctionnement à moindre coût : dans les deux ensembles de la

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Observation n° 9

L'OPH Clichy Habitat prend acte des observations de la MILOS.

Il faut cependant noter que la convention relative à l'immeuble au 25 rue Médéric a rapidement été mise en œuvre à la demande la Ville de Clichy-la-Garenne pour pallier à la carence du précédent bailleur ; que le relogement demandé à l'OPH des ménages concernés a été réalisé et que dans le cadre de la délégation des aides à la pierre, l'OPH Clichy Habitat est le bailleur retenu dans les négociations pour la réalisation d'une quarantaine de logements sociaux.

Vu.

rue des droits de l'Homme (deux fois 46 logements), au 9-11 rue de Paris (15 logements) et au 1 rue Sangnier (108 logements).

Dans la période de contrôle, l'office a notamment réalisé l'étanchéité du toit terrasse de l'immeuble situé au 10, allée Paul Signac (20 logements). Il a procédé au ravalement de la façade de l'immeuble au 11, 13, 15, de la rue des Bateliers et au remplacement de ses menuiseries extérieures (72 logements). Le ravalement de la façade au niveau des cages d'escalier du 54-60 quai de Clichy (99 logements) est lui en cours de réception.

Pour 2013, des travaux d'étanchéité sont à réaliser sur les toits terrasse des immeubles au 21, rue Charles Paradinas (28 logements), au 22-32 rue des cailloux (73 logements) et au 8 rue du Maréchal de Lattre de Tassigny (59 logements).

Le PSP est suivi par la commission « finances, patrimoine et développement durable » qui s'assure du respect de la programmation des travaux et des investissements ; il rend compte de ses travaux au conseil d'administration.

Obs 10 : Les contrôles techniques quinquennaux des 145 ascenseurs n'ont pas été réalisés.

Le patrimoine de l'office compte 145 ascenseurs. Leur contrôle technique quinquennal est obligatoire. Celui-ci n'a pas été réalisé depuis plus de cinq ans. En n'effectuant pas ce contrôle régulier, d'une part, l'office est en infraction avec l'article R. 125-2-4 du CCH, d'autre part, il s'est privé d'un outil de contrôle de la conformité de ses ascenseurs à l'échéancier du 31 décembre 2010, en vertu de la loi « Urbanisme et Habitat » n° 2003-590 du 2 juillet 2003, dite loi SAE, qui organise la mise en sécurité du parc d'appareils existants. Dans l'attente des conclusions d'un audit sur les ascenseurs commandé en 2013, l'office est, de fait, amené à émettre des réserves sur les travaux de mise en sécurité des ascenseurs à faire avant le 31 décembre 2010.

L'office prévoit de renouer avec l'obligation du contrôle quinquennal en 2013. L'OPH de Clichy-la-Garenne est invité à se mettre rapidement en conformité avec la législation relative à la sécurité des ascenseurs.

Obs 11 : L'office n'est pas en conformité avec la réglementation sur l'amiante.

En matière de diagnostic amiante, l'office présente un rapport de mission de repérage effectué par la société SOCOTEC. Ce rapport réalisé dans le cadre du décret n° 96-97 du 7 février 1996 relate un constat établi lors d'une visite datée du 30 octobre 1996.

Le décret n° 96-97 du 7 février 1996 portait uniquement sur le repérage et l'identification de la présence d'amiante dans les bâtiments sous forme de flochage et de calorifugeage. L'office a mandaté le diagnostiqueur SOCOTEC pour établir un contrôle amiante au titre du décret du 7 février 1996. Le décret initial a été modifié par le décret n° 97-855 du 12 septembre 1997 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis, soit postérieurement au rapport du diagnostiqueur SOCOTEC. En son article 2, le décret modificatif a ainsi ajouté le repérage d'amiante dans les faux-plafonds des immeubles bâtis. L'office n'a pas été en mesure de produire un diagnostic complémentaire relatif à la présence d'amiante dans les faux-plafonds.

Par ailleurs, dans le cadre des arrêtés du 15 janvier 1998 et du 22 août 2002 (abrogés par arrêté du 12 décembre 2012 - art. 7), l'office devait effectuer un contrôle périodique de l'état de conservation des matériaux détectés, trois ans après la remise des résultats du contrôle. L'office n'a pas été en mesure de justifier du respect de cette obligation triennale.

L'office doit se mettre en conformité avec la législation en vigueur dans les plus brefs délais.

Réponses de l'organisme**Nouvelles observations de la Miilos****Observation n° 10**

Clichy Habitat a missionné l'entreprise Habitat et Territoires Conseil (HTC) en avril 2013 pour effectuer les contrôles techniques quinquennaux obligatoires selon l'article R. 125-2-4 du Code de la Construction et de l'Habitation, sur l'ensemble des 145 ascenseurs constituant le parc. La totalité des rapports desdits contrôles techniques ont été transmis à Clichy Habitat en juin 2013.

Dont acte.

Ces contrôles techniques ainsi que les rapports d'audit réalisés par Habitat et Territoires Conseil en 2013, enrichissent les différentes études réalisées pour l'accompagnement de la mise en conformité réglementaire des ascenseurs, selon la loi SAE du 2 juillet 2003. Un budget d'investissement de 500 k€ complémentaire pour l'année 2013 a été voté lors du conseil d'administration de décembre 2012 pour la modernisation de ses 145 ascenseurs.

Observation n° 11

Afin de compléter son diagnostic amiante, Clichy Habitat a publié début juillet 2013 un avis d'appel à la concurrence pour un marché à procédure adaptée (MAPA) concernant une mise à jour du diagnostic amiante (D.T.A.) des bâtiments selon le décret modificatif 97-855 du 12 septembre 1997. Le délai de limite de remise des offres était fixé au 31 juillet 2013. À l'issue de son attribution, et de son contrôle amiante, le prestataire aura remis à l'OPH d'ici décembre 2013 un rapport complet sur le diagnostic amiante pour l'ensemble du patrimoine de Clichy Habitat.

Il est pris note des démarches entreprises par l'Office.

Dans le cas de matériaux amiantés recensés par le diagnostiqueur, un contrôle triennal, à compter de la date d'établissement des rapports des D.T.A., sera systématiquement effectué à la demande de Clichy Habitat et selon les arrêtés du 15 janvier 1998 et du 22 août 2002 (abrogés par l'arrêté du 12 décembre 2012 – art. 7), afin de s'assurer du bon état de conservation desdits matériaux.

Dans l'hypothèse où des matériaux amiantés recensés seraient évalués dans un mauvais état de conservation, des mesures allant jusqu'au retrait desdits produits amiantés concernés seraient mis en œuvre par Clichy Habitat. À noter que ce diagnostic amiante est systématiquement réalisé lors des travaux sur le patrimoine de Clichy Habitat.

Obs 12 : La visite de patrimoine a constaté des points de sécurité non conformes dans trois groupes d'immeubles.

- Le plan d'évacuation n'est pas affiché dans les halls du groupe Antonini (89 logts).
- Les gardiens des groupes « 60 quai de Clichy »(99 logts) et « rue Martre » (106 lgts) n'ont pas été en mesure de produire un registre de sécurité de l'immeuble renseigné postérieurement à l'année 2008. Il est rappelé que la mise à jour du carnet de sécurité a pour but de suivre l'évolution de la sécurité au cours de la vie de l'établissement. Le registre de sécurité renseigne des contrôles effectués ; il doit donc se trouver en permanence au sein de l'immeuble. Il est rappelé les dispositions de l'article R. 123-51 du CCH qui commandent de tenir un registre de sécurité sur lequel sont reportés les renseignements indispensables à la bonne marche du service de sécurité et, en particulier, les dates des divers contrôles et vérifications ainsi que les observations auxquelles ceux-ci ont donné lieu.
- Les extincteurs de ces groupes n'ont pas été contrôlés depuis 2008. L'office est tenu de protéger ses immeubles et leurs occupants contre l'incendie. Outre le matériel obligatoire, il doit procéder à l'entretien annuel de ce matériel par des professionnels compétents, et à la vérification des installations. Le registre de sécurité atteste du respect de la réglementation.

4.4 VENTE DE PATRIMOINE

Conformément à l'article L. 443-7 du CCH, le CA délibère chaque année depuis 2010 sur la politique de vente de ses logements (délibération 2010-44 du 8 décembre 2010 ; délibération 2011-20 du 7 décembre 2011 ; délibération 2012-25 du 17 octobre 2012) et se prononce contre.

4.5 AUTRES ACTIVITES

L'office exerce la fonction de syndic pour quatre copropriétés : J. Moulin ; Bateliers ; 28, Roguet (Léo Delibes) et J. Monet. Il est propriétaire majoritaire dans chacune de ces résidences. Les ventes réalisées de 2001 à 2004 concernent en effet 40 logements sur 218 à J. Moulin ; 2 logements sur 72 à Bateliers ; 10 logements sur 35 à Léo Delibe et 10 logements sur 127 à J. Monet. De fait, la fonction de syndic s'exerce de droit au titre de la loi 86-7290. À ce titre, l'office perçoit une rémunération de 155,48 € par lot. Les assemblées de copropriétaires sont tenues régulièrement.

4.6 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

Le patrimoine est de bonne qualité et bien entretenu. Toutefois, il existe des manquements aux règlements de sécurité (ascenseurs, amiante, tenue des registres de sécurité) qui doivent être rapidement corrigés.

L'office a renoué avec la production d'offre nouvelle de logements sociaux en ayant principalement recours au montage en VEFA.

5. RENOVATION URBAINE

Le 21 septembre 2009, la Ville de Clichy a signé avec l'ANRU, l'ensemble de ses partenaires et sept bailleurs sociaux, dont Clichy Habitat, une convention de rénovation urbaine.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Observation n° 12

Depuis la visite de patrimoine de la Miilos, le plan d'évacuation a été affiché dans le Hall du groupe Antonini.

Concernant la mise à jour du registre de sécurité, l'OPH s'assure désormais qu'à chaque intervention de prestataire pour le contrôle et la vérification des dispositifs de sécurité, le carnet de sécurité en loge gardien soit renseigné.

En complément, pour poursuivre le respect de la réglementation sur la sécurité incendie de l'ensemble des bâtiments du patrimoine de l'office, Clichy Habitat a publié fin juillet 2013, un nouvel Appel d'Offres Ouvert.

L'ensemble des observations relevées a été précisé dans le cadre de ce marché.

Dont acte.

Dans le plan de rénovation urbaine (PRU) initial, l'office intervenait comme maître d'ouvrage pour deux constructions totalisant 47 logements :

- Une opération de 12 logements (7 PLUS et 5 PLAI) au 15 rue du docteur Roux. Cette opération est au stade du dépôt des dossiers aux services de l'Etat. L'office prévoit sa livraison en 2014.
- Une opération de 35 logements PLUS, rue Abel Varet.

L'opération de la rue Abel Varet ayant rencontré des difficultés liées au foncier (dossier d'expropriation), un avenant 2 en cours de signature devrait la sortir de la programmation PRU.

En lieu et place, l'avenant prévoit de saisir une opportunité foncière qui s'est présentée au 17 rue du docteur Roux pour concentrer les 47 logements sur les deux adresses des 15 et 17 de cette rue.

D'autre part, l'office s'est engagé dans la réhabilitation des 117 logements du groupe « Simonneau » qui concerne la mise aux normes des installations électriques, le remplacement des installations sanitaires. La performance énergétique a été améliorée afin de diminuer sensiblement les déperditions et réduire les charges de chauffage. Les menuiseries extérieures ont ainsi été remplacées ; ce remplacement s'est accompagné de la mise en conformité des garde-corps. Enfin, deux accès ont été percés grâce à la démolition de deux bâtiments R+1 constitués de commerces.

6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

La stabilité du poste de responsable des services financiers de 2010 à 2012 et les actions menées ont permis de remédier à certains des dysfonctionnements relevés lors du contrôle précédent, dans l'organisation comptable et la tenue de la comptabilité :

- Les délais de règlement des fournisseurs ont été améliorés et sont désormais inférieurs à 30 jours.
- Les agents ont été formés aux applications de gestion comptable et financière (suivi de l'actif et de la dette).
- La collaboration entre l'ordonnateur et le comptable public a été renforcée et formalisée par la signature en octobre 2012 d'un engagement partenarial. Ce document définit les actions à mener par les deux parties avec un calendrier précis. Outre l'ajustement des procédures de recouvrement et la diversification des moyens de paiement pour le locataire (cf. § 3.4.2), il est prévu notamment l'accès réciproque aux applications informatiques de comptabilité, la dématérialisation de certains documents (états de paie, quittances et pièces des marchés), la gestion commune de la trésorerie et l'amélioration de la qualité comptable.
- Les règles et dispositions comptables propres au secteur du logement social sont mieux appliquées : comptabilisation des intérêts compensateurs, enregistrement des subventions d'investissement à la notification, équilibre entre amortissements techniques et amortissements financiers, fiabilisation de l'état de l'actif et des fiches de situation financière et comptable.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Néanmoins des décisions prises par l'office à l'issue du contrôle précédent n'ont pas été suivies d'effets et des manquements subsistent :

- L'information financière est insuffisante (absence d'annexe littéraire et de rapport de l'ordonnateur sur les comptes financiers notamment). Par ailleurs, certaines annexes comptables manquent encore de fiabilité et le stock de la régie n'est pas valorisé au bilan.
- Le recrutement d'un cadre intermédiaire (chef-comptable) sur lequel pourrait s'appuyer le responsable de service n'a pas été effectué.
- La nouvelle vacance du poste de responsable comptable et financier a entraîné des retards dans la reddition des comptes 2012 (malgré l'assistance d'un cabinet d'expertise comptable) et dans le démarrage des actions prévues dans l'engagement partenarial.

6.2 ANALYSE FINANCIERE

Les ratios de Clichy Habitat sont comparés aux référents BOLERO-DHUP « valeur 2010 » des offices « Île-de-France » :

En k€	2008 PM	2009	2010	2011
Loyers	18 006	18 916	19 889	20 107
Coût de gestion hors entretien	- 6 425	- 6 017	- 6 092	- 4 664
Entretien courant	- 1 811	- 1 613	- 1 875	- 1 976
GE	- 711	- 359	- 334	- 402
TFPB	- 1 849	- 2 031	- 2 403	- 2 438
Flux financier	- 400	- 632	- 503	- 440
Flux exceptionnel	188	- 1 243	163	- 279
Autres produits d'exploitation	2 170	1 290	1 652	1 408
<i>Dont subventions (ville, CGLLS)</i>	<i>nc</i>	838	1 300	1 078
Pertes créances irrécouvrables	- 265	- 255	- 242	- 248
Intérêts opérations locatives	- 4 221	- 4 296	- 2 533	- 3 503
Remboursements d'emprunts locatifs	- 2 387	- 3 479	- 2 760	- 4 395
Autofinancement net⁴	2 235	281	4 962	3 170
% du chiffre d'affaires	12,19 %	1,45 %	24,51 %	15,48 %
Autofinancement net réduit des subventions d'exploitation	610	-5 57	3 662	2 092
En % du chiffre d'affaires	3,33 %	- 2,88 %/	18,09 %	10,22 %

La faible rentabilité de Clichy Habitat avait été notée dans le rapport précédent.

La situation est encore difficile en 2009, année où l'autofinancement net - retraité des aides de la ville et de la CGLLS - est négatif, en raison du poids de l'annuité locative et d'éléments exceptionnels défavorables (annulation de titres de recettes pour 1 601 k€ suite à la comptabilisation erronée d'une subvention d'investissement en produit d'exploitation).

Par la suite, la rentabilité de l'organisme s'améliore nettement grâce à la diminution des intérêts des opérations locatives (niveau faible du taux du livret A) en 2010 et à la baisse sensible du coût de gestion en 2011. Cette année-là l'autofinancement net, réduit des subventions d'exploitation, représente 10,2 % du chiffre d'affaires, s'approchant ainsi de la médiane des offices franciliens (11,3 % en 2010).

⁴ 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

6.2.1 Produits

Les loyers constituent l'essentiel des produits d'exploitation de Clichy Habitat. Leur montant passe de 18 006 k€ en 2008 à 20 107 k€ en 2011, soit une progression de 11,7 % en 4 ans, principalement en raison de la hausse des taux (cf. § 3.3.1) et de façon plus marginale, suite à la mise en service de nouveaux logements. L'office bénéficie également d'une subvention d'exploitation de la Ville (738 k€ en 2011) pour compenser notamment la perte sur la récupération des salaires des gardiens consécutive aux modifications réglementaires⁵.

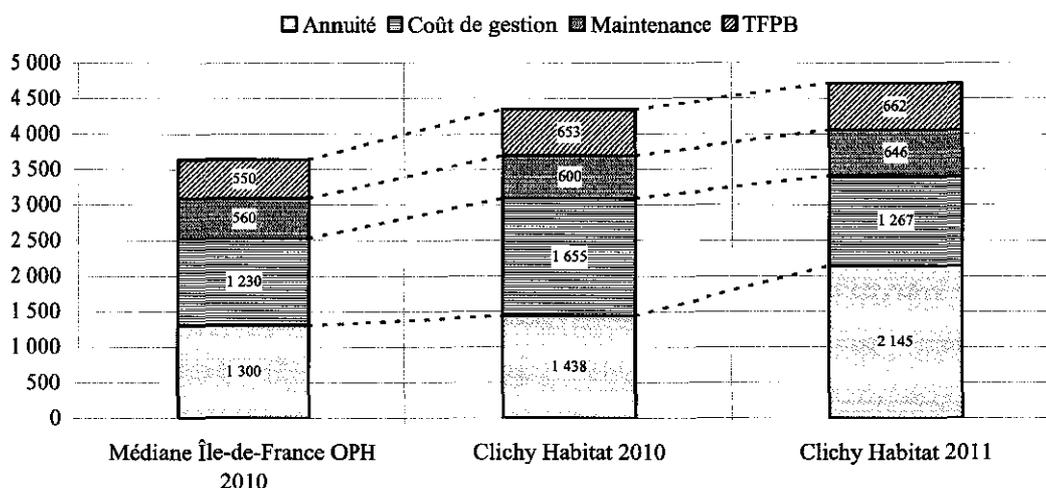
Les produits financiers, issus de placements liquides (Sicav et comptes rémunérés), sont très faibles sur toute la période en raison du niveau peu attractif de leur rémunération et de la mobilisation de la trésorerie dans les opérations d'investissement. En 2010, ils ne représentent que 2 € au logement pour une médiane de 10 €.

Les produits exceptionnels sont essentiellement constitués de la subvention d'équilibre versée par la CGLLS dont des acomptes ont été comptabilisés pour 100 k€ en 2009, 580 k€ en 2010 et le solde pour 340 k€ en 2011.

6.2.2 Charges

Les principaux postes de charges décaissées, composantes significatives de la formation de l'autofinancement, sont repris dans le tableau ci-dessous :

En €/logement	Médiane Ile de France OPH 2010	Clichy Habitat 2010	Clichy Habitat 2011
Annuité	1 300	1 438	2 145
Coût de gestion	1 230	1 655	1 267
Maintenance	560	600	646
TFPB	550	653	662



Annuité locative

Lors du contrôle précédent, l'annuité locative avait été remarquée pour son niveau très supérieur (+ 50 %) à la médiane régionale des offices. Malgré une amélioration en 2010 due principalement à baisse du taux du livret A⁶ et à la renégociation de certains emprunts, l'annuité de Clichy Habitat s'élève encore cette année-là à 1 438 € au logement (médiane de 1 300 €), conséquence d'un endettement structurel important (cf. § 6.2.3). En 2011, l'amortissement des nouveaux emprunts, combinée à la revalorisation du taux du livret A, fait remonter l'annuité à 2 145 € au logement.

⁵ Décret n° 2008-1411 du 19 décembre 2008, relatif aux charges récupérables.

⁶ Le taux du livret A passe de 4 % au 1^{er} août 2008, à 1,25 % au 1^{er} août 2009, puis remonte à 2,25 % en août 2011.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

- **Coût de gestion**

Le coût de gestion avait fait l'objet d'une observation pour son niveau élevé dans le rapport précédent. Par ailleurs, sa maîtrise constituait un objectif majeur du plan de redressement et de son avenant (cf. § 6.3).

Sur la période étudiée, les objectifs ont été atteints et la situation s'est nettement améliorée : le coût de gestion diminue de 27,4 % en 4 ans, passant de 6 425 k€ en 2008 à 4 664 k€ en 2011. Cette année-là, il s'élève à 1 267 € au logement, s'approchant pour la première fois de la médiane régionale (1 230 € en 2010). Cette baisse a été obtenue grâce aux mesures d'économie et de rationalisation prises par l'office en matière de masse salariale (baisse des effectifs⁷ par le non-remplacement des départs en retraite, hors gardiens et agents d'entretien, diminution du recours au personnel extérieur) et d'organisation (fermeture des « points contacts » antennes d'accueil délocalisé du public, centralisation de la régie de travaux).

- **Maintenance**

Jusqu'en 2009, le coût de la maintenance (entretien courant et gros entretien pour leur part non récupérable) était bien supérieur aux objectifs fixés dans le plan de redressement⁸. Par la suite, des mesures spécifiques (mutualisation des contrats, mise en place de nouvelles procédures de travail, qualification des personnels) ont permis la diminution de ce poste de dépenses qui, rapporté au logement, passe de 703 € en 2008 à 646 € en 2011. Pour Clichy Habitat, le coût de la maintenance reste cependant supérieur à la médiane régionale qui se situe à 560 € en 2010, témoignant d'un effort particulier consacré à la remise en état des logements après leur libération, sachant que les durées d'occupation souvent longues génèrent des travaux importants de mises aux normes ou d'amélioration (de 5 à 7 k€ par logement).

Une régie constituée de trois ouvriers est chargée de menus travaux concernant les parties communes (réparations des portes des halls, de l'éclairage, des boîtes aux lettres) et dans une moindre mesure, les logements (participation à la remise en état après libération). L'activité de la régie est suivie (édition de bons d'intervention, planning des ouvriers) mais le coût de ses prestations ne fait l'objet d'aucune étude (calcul du coût horaire) et le stock ne bénéficie pas d'un inventaire permanent sur outil informatique.

- **Taxe foncière sur les propriétés bâties**

Le montant de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB), encore au niveau de la médiane en 2008 (503 € au logement), augmente fortement par la suite en raison de la hausse de la fiscalité locale. En 2011, la TFPB payée par Clichy Habitat s'élève à 662 € au logement (pour une médiane régionale de 550 € en 2010).

⁷ Les effectifs de l'office sont passés de 104 agents en 2008 à 88 en 2011 (83 en 2013 au moment du contrôle), soit une baisse de 15,4 %.

⁸ Sachant que les montants étaient également faussés par l'imputation erronée de certaines dépenses immobilisables (assistance à maîtrise d'ouvrage) en charges d'exploitation, et de certaines charges récupérables en non-récupérables.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

6.2.3 Étude plus particulière des fonds disponibles

Bilans fonctionnels

En k€	2008 PM	2009	2010	2011
Capitaux propres	49 739	52 036	51 957	57 641
Provisions pour risques et charges	2 745	2 682	4 245	4 166
<i>Dont PGE</i>	2 488	2 181	3 660	3 664
Amortissements. et provisions (actifs immobilisés)	78 674	82 620	89 576	94 498
Dettes financières	120 400	124 861	124 440	121 585
Actif immobilisé brut	- 250 567	- 264 549	- 267 528	- 270 054
Fonds de Roulement Net Global	991	- 2 350	2 690	7 836
Stocks (toutes natures)	0	0	0	0
Autres actifs d'exploitation	6 856	5 587	4 811	5 517
Provisions d'actif circulant	- 2 589	- 2 466	- 2 413	- 2 186
Dettes d'exploitation	- 2 998	- 3 313	- 3 580	- 2 472
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	1 269	-192	-1 182	859
Créances diverses (+)	1 094	760	713	24
Dettes diverses (-)	- 3 231	- 3 375	- 1 917	- 4 402
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	- 2 137	- 2 615	- 1 204	- 4 378
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	- 868	- 2 807	- 2 386	- 3 519
Trésorerie nette	1 859	457	5 076	11 355

• Capitaux propres

Le montant des capitaux propres progresse de 15,9 % en 4 ans, passant de 49 739 k€ en 2008 à 57 641 k€ en 2011. Cette hausse est due à l'enregistrement de subventions d'investissement, finançant les opérations de construction et de réhabilitation, et à l'affectation de bénéfices successifs (cf. tableau infra), notamment en 2011, exercice au cours duquel le résultat d'exploitation est très bénéficiaire (forte augmentation de la reprise sur provisions pour gros entretien égale à 1 226 k€ contre 401 k€ l'année précédente).

En k€	2008 PM	2009	2010	2011
Résultat net	2 373	95	1 985	4 105

• Dettes financières

Les dettes financières de Clichy Habitat augmentent très peu en 4 an (+ 1 %), passant de 120 400 k€ en 2008 à 121 585 k€ en 2011. Pendant cette période, l'office a procédé au réaménagement de sa dette avec la Caisse des dépôts et consignations (compactage de prêts, rallongement des durées) et a revu les dates de ses échéances annuelles (90 % des paiements étaient concentrés au mois d'octobre) afin de mieux lisser son plan de trésorerie.

Fin 2011, l'encours se compose pour 73 % des prêts consentis par la CDC, pour 13 % de prêts des collecteurs et pour le reliquat des financements des autres établissements de crédit (Caisse d'épargne et Dexia). La majorité des emprunts est indexée sur le livret A, une faible part sur des taux monétaires (Euribor) ou obligataires.

La stabilisation de l'endettement contribue à améliorer l'autonomie financière de l'organisme, assez faible par le passé, comme l'atteste l'évolution favorable du ratio ressources internes / capitaux permanents⁹ qui, de 31,4 % en 2009, passe à 34,5 % en 2011 (médiane à 39,2 % en 2010).

⁹ Les ressources internes sont constituées des capitaux propres et des provisions pour risques et charges. Les capitaux permanents comprennent les ressources internes, les emprunts et autres dettes financières, et les dépôts.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

- **Fonds de roulement net global**

Le fonds de roulement net global (FRNG) négatif en 2009 (- 2 350 k€) traduit le décalage entre l'entrée au bilan de nouvelles immobilisations (notamment les travaux de réhabilitation de la résidence Guy Moquet pour 7,4 M€) et la mobilisation de leur financement définitif. Le rattrapage a lieu en 2010 et 2011, avec l'encaissement d'emprunts supplémentaires et la notification de subventions d'investissement, alors que le montant des immobilisations augmente peu.

En 2011, le FRNG remonte à un 3,17 mois de dépenses, soit un niveau légèrement supérieur à la médiane régionale (3,06 mois en 2010).

L'examen du bas de bilan fait ressortir un excédent en fonds de roulement d'exploitation jusqu'en 2010. En 2011, le lancement de nombreuses opérations (construction de 55 logements sociaux en VEFA de la résidence ZAC Espace Clichy, acquisition-amélioration de huit logements de la résidence Alsace, réhabilitation dans le cadre du PRU de la résidence de la cité Simonneau) fait naître un besoin en fonds de roulement d'exploitation pour un montant de 859 k€, constitué principalement des subventions à recevoir.

- **Trésorerie**

La trésorerie suit globalement l'évolution du FRNG. Faible en 2009 (457 k€), elle s'améliore à partir de 2010, alimentée par les nouvelles ressources stables du FRNG issues en l'occurrence du renforcement des capitaux propres. Fin 2011, la trésorerie s'élève à 11 355 k€ et couvre 4,6 mois de dépenses pour une médiane des offices franciliens égale à 3 mois en 2010.

6.3 ANALYSE PREVISIONNELLE ET PLAN DE REDRESSEMENT CGLLS

L'avenant au plan de redressement initial (période 1998-2003), signé en 2006 avec la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS), s'est achevé en 2011.

Le dernier rapport d'exécution du protocole, paru en mai 2012, fait un bilan globalement positif des actions menées par Clichy Habitat, conformes à ses engagements :

- sur le plan de la gestion locative, l'effort porté sur la maintenance du parc et la remise en état des logements libérés a amélioré l'attractivité du patrimoine et fait baisser la vacance. Par ailleurs, le rattrapage des retards dans les régularisations de charges (2008-2010) a été effectué. L'amélioration du taux de recouvrement des loyers est également notée (97,5 % contre 96,8 % en 2008) ainsi que la baisse du stock d'impayés (cf. § 3.4.2) ;
- sur le plan patrimonial, une grande partie des opérations du PRU sont achevées (Bardin, De Lattre) ou en cours de réalisation (Simonneau). La CGLLS maintient toutefois un suivi des opérations de réhabilitations programmées en 2013 et 2014 (Antonini et Boisseau) ;
- sur le plan financier, Clichy Habitat a procédé aux augmentations de loyers prévues (cf. 3.3.1). Concernant les dépenses, les charges de personnel et de fonctionnement ont été maîtrisées grâce à des efforts de rationalisation (fermetures des points de contact, centralisation de la régie) et de gestion de ressources humaines (non-remplacement des départs naturels, promotions internes).

Sur la base de ces conclusions, la CGLLS a validé le versement du solde de la subvention d'aide au rétablissement de l'équilibre (340 k€ comptabilisés en 2011, s'ajoutant aux 1 560 k€ versés depuis 2006).

Reprenant les éléments issus de l'avenant au plan de redressement, Clichy Habitat a produit une analyse prévisionnelle selon le modèle développé par la fédération. La dernière projection, réalisée fin 2011, décline financièrement les orientations du plan stratégique de patrimoine de l'office à partir des comptes de l'année 2011, pour les dix années à venir.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Les hypothèses de travail qui intègrent les taux d'évolution annuelle et les tendances suivants paraissent cohérentes :

- Inflation : + 2 %.
- Indice de référence des loyers (IRL) : + 1,9 % en 2012, 2 % par la suite.
- Taux du livret A : 2,75 % en 2012, 3 % à partir de 2013.
- TFPB : + 3 %.
- Maintenance : les montants découlent de l'application d'un forfait variant de 710 € par logement en 2012 à 784 € en 2021.
- Coûts de gestion : + 3 %.

Elles aboutissent à la projection suivante :

En k€	PM 2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Loyers et autres produits locatifs	20 107	20 296	20 985	21 613	22 199	22 791	23 368	23 961	24 569	25 191	25 830
Autres produits d'exploitation	1 408	426	434	443	452	461	470	480	489	499	509
Flux financiers	-440	31	35	40	45	50	55	60	65	70	75
Coût des impayés	-248	-203	-210	-216	-222	-228	-234	-240	-246	-252	-258
Coût de gestion hors entretien	-4 664	-4 980	-5 116	-5 255	-5 397	-5 543	-5 693	-5 847	-6 005	-6 166	-6 333
Entretien courant	-1 976	-1 394	-1 421	-1 449	-1 478	-1 508	-1 538	-1 569	-1 600	-1 632	-1 665
Gros entretien	-402	-1 224	-1 248	-1 273	-1 299	-1 325	-1 351	-1 378	-1 406	-1 434	-1 463
Annuités des emprunts locatifs	-7 898	-9 543	-9 701	-9 885	-9 892	-9 927	-9 999	-9 858	-10 182	-10 038	-9 330
TFPB	-2 438	-2 551	-2 627	-2 705	-2 786	-2 870	-2 956	-3 045	-3 136	-3 230	-3 327
Flux exceptionnels	-279	240	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autofinancement net	3 170	1 098	1 132	1 312	1 621	1 901	2 123	2 565	2 549	3 008	4 038
En % des loyers	15,5	5,4	5,4	6,1	7,3	8,3	9,1	10,7	10,4	11,9	15,6

L'autofinancement de Clichy Habitat baisse sensiblement en 2012, car l'office ne bénéficie plus des subventions d'exploitation prévues dans le plan de redressement qui a pris fin l'année précédente. Mais il se redresse progressivement par la suite, grâce aux produits des loyers des nouveaux logements mis en service et à la maîtrise du coût de gestion hors entretien. À partir de 2018, l'autofinancement représente plus de 10 % des loyers, témoignant du retour à une bonne rentabilité.

En matière d'investissement, l'office prévoit la livraison de 322 logements de 2013 à 2021 pour un montant de 58 386 k€, avec un pic de production en 2013 (55 logements), et un rythme plus modéré par la suite (30 logements par an). Le montant des travaux d'amélioration et de renouvellement de composants s'élève à 4 551 k€ sur dix ans. La part des fonds propres est de 10 % en moyenne pour les opérations de constructions neuves, nulle pour les travaux immobilisés autres que le renouvellement de composants, car le taux de subvention est élevé pour les opérations identifiées jusqu'ici.

Sur le plan bilantiel, la consommation modérée de fonds propres dans les opérations de développement a pour conséquence de renforcer le potentiel financier qui passe de 173 k€ en 2011 à 5 883 k€ en 2021 (cf. tableau suivant) :

En k€	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Potentiel financier	173	659	721	943	922	1 042	1 349	2 062	2 723	3 807	5 883

À noter que les données chiffrées de l'analyse prévisionnelle pourraient utilement faire l'objet de commentaires et d'une présentation synthétique au conseil d'administration.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

6.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE

Depuis 2009, Clichy Habitat a amélioré son organisation comptable et la tenue de sa comptabilité. Cependant, les projets en cours, notamment avec le comptable public, interrompus suite au départ du responsable comptable et financier, devront être relancés rapidement par son successeur, récemment recruté.

À l'issue du plan de redressement, l'office a relevé sa rentabilité, en agissant sur les produits (amélioration du taux de recouvrement et baisse de la vacance) et sur les charges (diminution de l'annuité et la maîtrise du coût de gestion).

Le retour à un niveau d'autofinancement satisfaisant - confirmé dans l'avenir par l'analyse prévisionnelle - lui permet de dégager des ressources propres, en plus des aides de la Ville, pour finaliser les opérations de rénovation urbaine et assurer son programme de développement.

Le bilan de l'office est mieux équilibré qu'en début de période, comme en témoigne la remontée à un niveau satisfaisant du fond de roulement global.

7. CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS

7.1 PERIODE A VERIFIER

La vérification des cotisations a porté sur les déclarations effectuées de 2011 à 2012 à partir des comptes 2009 à 2011

7.2 CONTENU DE LA DECLARATION

L'office a procédé aux déclarations de la cotisation à la CGLLS et s'est acquitté des règlements correspondants dans les délais impartis.

7.2.1 Cotisation à la CGLLS

Le calcul de la cotisation aboutit à un résultat correct.

7.2.2 Cotisation additionnelle à la CGLLS

Le calcul de la cotisation additionnelle n'appelle aucune remarque particulière.

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

L'office n'a pas été redevable de ce prélèvement vu le rythme de son développement, et le niveau de son potentiel financier sur les cinq exercices pris en compte dans le calcul.

7.3 CONCLUSION SUR LE CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS

Clichy Habitat s'est acquitté de ses cotisations à la CGLLS pour des montants correctement calculés.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

8. CONCLUSION

Sur la période de contrôle, l'office a pris des mesures correctives pour améliorer son fonctionnement et assurer une meilleure adéquation des effectifs à ses missions.

les avantages encore irrégulièrement attribués aux personnels de statut fonctionnaire doivent être supprimés.

L'organisme assume son rôle social. Il contribue de manière significative à l'accueil des ménages défavorisés. La situation en matière d'impayés s'est améliorée.

Le patrimoine est de bonne qualité et bien entretenu. Toutefois, il existe des manquements aux règlements de sécurité (ascenseurs, amiante, tenue des registres de sécurité) qui doivent être rapidement corrigés. L'office a renoué avec la production d'offre nouvelle de logements sociaux en ayant principalement recours au montage en VEFA.

Clichy Habitat a amélioré son organisation comptable et la tenue de sa comptabilité. À l'issue du plan de redressement, l'office a relevé sa rentabilité, notamment par l'amélioration du taux de recouvrement, la diminution de l'annuité et la maîtrise du coût de gestion. Le retour à un niveau d'autofinancement satisfaisant devrait lui permettre de finaliser les opérations de rénovation urbaine et assurer son programme de développement.

L'inspecteur-auditeur
comptable et financier.



Julien Cira

L'inspecteur-auditeur
technique et administratif.



Marc Ledet

La chargée de mission
d'inspection de la Miilos.



Hélène Roux

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Réponses apportées par
Monsieur Gilles Catoire,
Président,
OPH Clichy Habitat
le 17 septembre 2013.

L'Inspecteur-auditeur
comptable et financier,



Julien Cira

L'Inspecteur-auditeur
technique et administratif,



Marc Ledet

La Chargé de mission
d'inspection de la Miilos,



Hélène Roux

