

Rapport définitif n° 2013-078 Décembre 2013
Office public de l'Habitat de Lunéville
Lunéville (54)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT DEFINITIF N°2013-078 OPH DE LUNEVILLE – 54

Président : M. Frédéric BREGEARD
 Directeur général : M. Claude FAIVRE
 Adresse : 22 rue Sainte Anne
 54301 Lunéville Cedex

Nombre de logements familiaux gérés : 2476

Nombre de logements familiaux en propriété : 2476

Nombre d'équivalents logements des foyers en propriété : 100

Indicateurs	Organisme	Réf. nat.	Réf. région
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	0.1	1.17	0.22
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	50.4	46.7	49.8
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vac. techn.(%)	4.4	1.4	2.1
Loyers mensuels (€/m ² de surface corrigée)	2.68	2.99	2.83
Loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	4.79		
Fonds de roulement net global à term. des op. (mois de dépenses)	6		
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	6.24	4.18	
	Quartile : 4		
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	18.6	12.94	
	Quartile : 4		
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	18.6	13.42	
	Quartile : 4		

Présentation générale de l'organisme

Circonscrit au sud du département de Meurthe-et-Moselle, le patrimoine immobilier de l'OPH de Lunéville est constitué au 1^{er} janvier 2013, de 2476 logements familiaux et 6 foyers et résidences (96 équivalents logements au total). En outre, l'Office détient 675 aires de stationnement (garages et parkings) et 44 locaux divers [résidentiels (10), commerciaux et professionnels (34)]. L'OPH représente près de 11% du patrimoine immobilier des OPH de Meurthe-et-Moselle.

L'OPH de Lunéville est engagé dans une politique dynamique de réhabilitation et de restructuration de son patrimoine, notamment sur le quartier situé en Niederbronn-Zola, objet d'une opération de renouvellement urbain avec le concours de l'ANRU.

Points forts

- Loyers accessibles aux populations modestes économiquement
- Situation financière satisfaisante.

Points faibles

- Risque potentiel de conflits d'intérêts compte tenu du cumul de mandats de certains administrateurs
- Système d'informations, et contrôle interne et de gestion à renforcer
- Taux de vacance particulièrement élevé
- Non respect des engagements du PSP dans les domaines de l'entretien courant et de la réhabilitation du patrimoine en terme de délais

- Niveau élevé des impayés en cumulé
- Coût de maintenance faible
- Absence d'étude prévisionnelle.

Anomalies ou irrégularités particulières

- []
- Non respect de la procédure d'autorisation et de contrôle prévus pour les conventions réglementées
- Non respect des obligations de l'ordonnance n°2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par les pouvoirs adjudicateurs
- Absence de comptabilité de stocks.

Conclusion

L'OPH de Lunéville gère un patrimoine conséquent sur la ville éponyme et le secteur sud de la Meurthe et Moselle. Sur ce territoire en déprise démographique et en difficulté économique, il est confronté à la fois à un taux de vacance élevé sur certains sites et à un niveau important d'impayés.

L'office s'est largement impliqué dans les opérations de renouvellement urbain sur le quartier Niederbronn-Zola à Lunéville.

Pour renforcer l'attractivité de son parc immobilier ancien, il doit poursuivre ses efforts de réhabilitation et de restructuration. Il convient de rechercher l'assainissement du parc par des démolitions ciblées d'immeubles qui ne peuvent retrouver une attractivité suffisante tout en valorisant le patrimoine ancien, notamment en centre-ville dans le cadre du plan local de l'habitat en cours de finalisation au niveau de la communauté de communes du Lunévillois.

La bonne situation financière de l'office doit lui permettre de développer une politique de maintenance plus ambitieuse répondant ainsi aux attentes de locataires anciens. Une politique de communication plus active en direction de ces locataires est de nature à y concourir.

L'organisation et le fonctionnement de l'organisme ont progressé, néanmoins des procédures de contrôle sont à mettre en place pour sécuriser davantage le fonctionnement de la structure.

Inspecteurs-auditeurs Miilos : M. Armand Vagner et M. Christian Guignard
Chargé de mission d'inspection : M. Patrick Besson
Précédent rapport Miilos : n°2008-042 de mars 2009
Contrôle effectué du 30/04/2013 au 11/07/2013
Diffusion du rapport définitif : Décembre 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° 2013-078

OPH DE LUNEVILLE – 54

SOMMAIRE

1. PRÉAMBULE	2
2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME ET DE SON CONTEXTE	2
2.1 CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE DE L'ORGANISME	2
2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT.....	3
2.2.1 Gouvernance	3
2.2.2 Organisation et management.....	4
2.3 CONCLUSION DE LA PRÉSENTATION GÉNÉRALE.....	7
3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE	7
3.1 OCCUPATION DU PARC	7
3.2 ACCÈS AU LOGEMENT	8
3.2.1 Connaissance de la demande.....	8
3.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme	8
3.2.3 Gestion des attributions.....	8
3.3 LOYERS ET CHARGES.....	8
3.4 TRAITEMENT DES IMPAYÉS	9
3.5 QUALITÉ DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES	10
3.6 CONCLUSION SUR L'ÉVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE	11
4. PATRIMOINE	11
4.1 CARACTÉRISTIQUES DU PATRIMOINE	11
4.2 STRATÉGIE PATRIMONIALE	11
4.3 DÉVELOPPEMENT DU PATRIMOINE	12
4.3.1 Rythme de construction depuis les 5 dernières années et objectifs de production	12
4.3.2 Capacité de l'organisme à construire ou acquérir des logements.....	13
4.4 MAINTENANCE DU PARC	14
4.5 VENTE DE PATRIMOINE	15
4.6 AUTRES ACTIVITÉS.....	15
4.7 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE.....	16
5. RÉNOVATION URBAINE	16
6. TENUE DE LA COMPTABILITÉ ET ANALYSE FINANCIÈRE	16
6.1 TENUE DE LA COMPTABILITÉ.....	16
6.2 ANALYSE FINANCIÈRE.....	17
6.2.1 Évolution de l'autofinancement net de l'organisme.....	17
6.2.2 De l'autofinancement net au résultat.....	19
6.2.3 Bilan fonctionnel.....	19
6.3 ANALYSE PRÉVISIONNELLE.....	21
6.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITÉ FINANCIÈRE	22
7. CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS	22
7.1 PÉRIODE VÉRIFIÉE	22
7.2 CONTENU DE LA VÉRIFICATION	22
7.2.1 Les cotisations de base.....	22
7.2.2 Les taxes additionnelles	22
7.2.3 Les prélèvements sur le potentiel financier	23
7.3 CONCLUSION SUR LE CALCUL DES COTISATIONS CGLLS.....	23
8. CONCLUSION	24

1. PRÉAMBULE

La Miilos exerce le contrôle de l'office public de l'habitat de Lunéville en application de l'article L.451-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH) : « *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 l'organisme contrôlé des dispositions législatives et réglementaires qui régissent sa mission de construction et de gestion du logement social. L'administration peut également procéder à une évaluation d'ensemble de l'activité consacrée à cette mission, dans ses aspects administratifs, techniques, sociaux, comptables et financiers* ».

Le précédent contrôle de l'office public d'HLM de Lunéville effectué en 2008 par la Miilos, avait mis en exergue une très bonne situation financière. Toutefois, l'accent avait été mis sur la nécessité de moderniser l'organisation, le management, les méthodes de gestion et de progresser dans la maîtrise de l'outil informatique. Par ailleurs, des améliorations avaient été préconisées s'agissant des attributions de logements, la gestion locative, la concertation locative, le traitement des impayés et la gestion financière. Il avait été recommandé d'établir une comptabilité générale conforme aux principes du plan comptable.

L'OPH avait également été invité à accomplir un léger effort de développement et à poursuivre ses efforts de réhabilitation.

Le rapport d'inspection a été débattu au cours de la séance du 29 juin 2009 du conseil d'administration.

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

2.1 CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE DE L'ORGANISME

Sous-préfecture et 3^{ème} ville du département de Meurthe-et-Moselle, Lunéville, dont l'environnement économique est de plus en plus contraint du fait du déclin de son secteur industriel (mécanique, faïencerie, cristal), bénéficie de l'attractivité de l'agglomération nancéienne pourvoyeuse d'emplois (captation de plus de 20 % de la population active du lunévillois) et de la périurbanisation nancéienne avec le renforcement de sa vocation résidentielle.

La population du Lunévillois se caractérise par un niveau de revenu annuel moyen inférieur de 1 200 € à la médiane départementale et un taux moyen de pauvreté de 17,3 % (données INSEE 2006) accentué notamment dans le centre-ville de Lunéville (27 %) ou les cantons de Badonvillères, Blâmont et Cirey-sur-Vezouze (30 %).

La ville de Lunéville compte une population de 20 200 habitants. Sa population a décliné de 0,28 % au cours de la décennie écoulée. Le taux de chômage s'établit à 17,15 % (moyenne nationale : 10,49 %). L'OPH évolue sur un marché de l'immobilier plutôt détendu.

Circonscrit au sud du département de Meurthe-et-Moselle, le patrimoine immobilier de l'OPH de Lunéville est constitué au 1^{er} janvier 2013, de 2 476 logements familiaux et 6 foyers et résidences (96 équivalents logements au total). En outre, l'Office détient 675 aires de stationnement (garages et parkings) et 44 locaux divers [résidentiels (10), commerciaux et professionnels (34)]. L'OPH représente près de 11% du patrimoine immobilier des OPH de Meurthe-et-Moselle.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

	Logements	Foyers		Total
	familiaux	Nbre de places	Equivalents	
Logements conventionnés *	2 400	288	96	2 496
Logements non conventionnés	76			76
Total équivalents	2 476	288	96	2 572

* y/c 16 logements repris en gestion directe à/c du 1/07/2013.

L'OPH de Lunéville est engagé dans une politique dynamique de réhabilitation et de restructuration de son patrimoine, notamment sur le quartier situé en Niederbronn-Zola, objet d'une opération de renouvellement urbain avec le concours de l'ANRU.

Le programme local de l'habitat (PLH) de la communauté de communes du lunévillois devrait être finalisé en 2013. Ses orientations principales portent sur un rythme de développement de l'offre de 150 logements par an avec un recentrage sur la ville de Lunéville (80 logements), les 70 autres logements étant répartis entre les communes périurbaines (40) et le secteur rural (30). Le renouvellement urbain devrait également être privilégié avec la requalification des logements vacants notamment dans le centre ancien de Lunéville (environ une centaine de logements sur la durée du plan).

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Gouvernance

Le conseil d'administration a été renouvelé en 2010 en application des dispositions de l'article R.421-8-III du CCH. Il est composé de 23 membres. Toutefois, une organisation syndicale, malgré les relances de l'OPH, n'a toujours pas désigné son représentant. Le conseil se réunit périodiquement (de 4 à 6 réunions par an en fonction des nécessités). Il est régulièrement informé sur l'activité de l'office et bénéficie d'une information étoffée et cohérente. Il s'appuie sur les travaux préparatoires de son bureau et de la direction générale pour décider les orientations stratégiques de l'office. L'assiduité des administrateurs est satisfaisante.

Le conseil d'administration de l'OPH est présidé, depuis 2008, par M. Frédéric Brégeard, adjoint au maire de Lunéville en charge de la sécurité et du logement. La vice-présidence est confiée à M. Jean-Christophe Aubert.

Le fonctionnement du conseil est régi par un règlement intérieur périodiquement actualisé. L'organe délibérant et son bureau, normalement constitué, se réunissent régulièrement. Leurs réunions sont formalisées par un compte rendu. Le bureau, régulièrement constitué, prépare les travaux du conseil.

Le conseil d'administration doit conforter son rôle :

- en délibérant pour mettre en conformité avec la réglementation la situation contractuelle du directeur général ;
- en délibérant annuellement sur la clôture de diverses opérations de construction et de réhabilitation ;
- en statuant sur le versement d'une dotation de fonctionnement au comité d'entreprise et d'une subvention destinée aux activités sociales et culturelles.

Obs 1 : Les prestations réalisées par la régie de quartier « Quartiers Services » pour le compte de l'OPH de Lunéville, non concrétisées par une convention écrite, n'ont pas fait l'objet d'une autorisation préalable du conseil d'administration en application des dispositions de l'article L.423-10 du Code de la Construction et de l'Habitation

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Observation 1 :

Le conseil d'administration prendra avant fin 2013 une délibération en application de l'article L.423-10 du Code de la Construction et de l'Habitation.

La Miilos prend note de l'engagement de l'office de faire délibérer le conseil d'administration

Ces prestations qui s'inscrivent dans le cadre de l'insertion par l'activité économique portent sur la réalisation par des habitants en recherche d'emploi de travaux de peinture et papiers peints dans les logements, de prestations de nettoyage dans les parties communes des immeubles ainsi que la location de locaux. Afin de respecter les règles de la commande publique, la passation de ces marchés doit faire l'objet de mesures de publicité et de mise en concurrence préalables (cf. obs. n° 7).

2.2.1.1 *Le GIE Groupe Habitat Social 54 (GHS 54)*

Le GIE GHS 54 avait été constitué par les OPH de Toul Habitat, de Lunéville, de Nancy et de Meurthe-et-Moselle Habitat en 2007. Aux termes de ses statuts, le groupement avait pour finalité de faciliter ou développer l'activité économique de ses membres.

Les objectifs d'économie d'échelle n'ayant pas été atteints, le GIE a été dissous le 28 septembre 2012 avec effet au 31 décembre 2012.

2.2.2 **Organisation et management**

2.2.2.1 *Organisation interne et fonctionnement de l'OPH*

L'office est dirigé, depuis le 15 octobre 2008, par M. Claude Faivre qui a succédé à M. Alain Barth qui a fait valoir ses droits à la retraite en mai 2008.

Au cours des 15 mois précédant la prise de fonctions de M. Faivre (juillet 2007 à octobre 2008), la gouvernance et le management de l'office ont été déficients (fonctions de direction assurées à raison d'un jour par semaine de juillet 2007 à avril 2008 par l'ancien directeur du fait de la mise en oeuvre de son compte épargne temps et vacance du poste de direction de mai 2008 à octobre 2008).

Cette situation particulière a nui aux intérêts et au bon fonctionnement de l'office.

Le directeur général bénéficie de larges délégations accordées par le conseil d'administration pour la conduite des affaires.

Il pilote au quotidien le management, impulse l'action et suit l'activité de l'organisme au moyen de tableaux de bord qui synthétisent les principaux indicateurs de gestion déclinés à différents niveaux.

A raison d'une réunion mensuelle, le comité de direction examine les thèmes primordiaux au fonctionnement de l'OPH. Ses travaux font l'objet d'une consignation écrite.

2.2.2.2 *Contrat du directeur général*

Dans le cadre du changement de statut juridique de l'office (OPHLM → OPH) résultant de l'ordonnance n° 2007-137 du 1^{er} février 2007 relative aux OPH, le conseil d'administration du 17 septembre 2008 a nommé au poste de directeur général de l'OPH de Lunéville, M. Claude Faivre. L'article 11 du contrat du DG en date du 15 octobre 2008 stipulait que celui-ci serait mis à jour par voie d'avenant dès la parution du décret fixant le nouveau statut des directeurs généraux d'OPH

La rémunération du directeur général est restée au niveau de celle qu'il percevait antérieurement, à savoir un salaire net mensuel de net après déduction des charges correspondantes à la caisse de retraite complémentaire, à la mutuelle et à la prévoyance, sur 13 mois ainsi que le véhicule de fonction considéré comme faisant partie intégrante de la rémunération. Sa rémunération a été fixée par le préfet sur proposition du conseil d'administration.

Après la parution du décret n° 2009-1218 du 12 octobre 2009 relatif aux directeurs généraux des OPH, lors de sa réunion du 18 décembre 2009 le conseil d'administration a, dans le cadre du nouveau statut, approuvé l'instauration d'une part variable dans la rémunération.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Le procès-verbal de réunion du conseil d'administration du 26 mars 2010, mentionne un « point n°10/2010 : Rémunération du directeur général ». La décision qui s'y rattache prévoit le maintien de la rémunération en l'état en application du décret n° 2009-1218 du 12 octobre 2009 et un montant nul pour la part variable jusqu'à décision différente du conseil d'administration. Les dispositions transitoires de l'article 3 du décret du 12 octobre 2009 permettent le seul maintien de la rémunération initiale. Le directeur général ne peut pas cumuler l'application des 2 systèmes de rémunération (avant et après l'entrée en vigueur du décret du 12 octobre 2009) : soit il opte pour le maintien de sa rémunération initiale, soit il fait application du nouveau régime de rémunération (part forfaitaire et part variable au sens du décret de 2009).

En qualité d'agents contractuels de droit public, les directeurs généraux d'OPH sont soumis aux dispositions générales du droit public prévues par le décret n° 88-145 du 15 février 1988 relatif aux agents non titulaires de la fonction publique territoriale et par les dispositions du CCH relatives au statut des DG d'OPH.

Le contrat d'un directeur général d'office public de l'habitat est un contrat de droit public selon une jurisprudence constante.

Obs 2 :

[Empty grid area for observations]

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Observation 2 :

2.2.2.3 Organisation interne et fonctionnement de l'OPH

Dans le prolongement des constats de la Miilos lors de son précédent contrôle, en 2008, l'office s'est structuré en 2009 autour d'une direction générale qui, outre les services généraux, s'appuie sur 2 directions fonctionnelles « Administration Générale et Finances » et « Ressources Humaines et Marchés » et coiffe 2 directions opérationnelles « Relation clientèle » et « Maîtrise d'ouvrage et Développement ». Les missions et les responsabilités des différents services ont été définis pour leur confier un rôle stratégique.

L'office compte présentement un effectif de 47 personnes (45,63 équivalents temps plein) dont près de la moitié des effectifs est affectée dans les quartiers au service direct des locataires (9 gardiens, 6 agents de propreté, 5 ouvriers, 1 agent de maîtrise, 2 secrétaires). Enfin, dans le cadre d'un partenariat avec le centre des finances publiques, 2 agents de l'OPH chargés du suivi des créances de loyers et du traitement des dossiers contentieux y exercent leurs fonctions. La convention d'assistance qui régit les relations entre l'OPH et le centre des finances publiques est à actualiser pour tenir compte de l'intervention du 2^{ème} agent depuis mai 2013.

Les effectifs de la régie constitués en 2008 de 12 agents ont été ramenés à 6 couvrant 5 corps de métiers. Le nombre des gardiens devrait être porté, à court terme, à 11 suite au nouveau découpage des zones de gardiennage et à la création d'un nouveau secteur (centre ancien de Lunéville).

Le fonctionnement de l'office est confronté à un absentéisme élevé (près de 24 jours d'absence en 2012 pour 16,4 jours au niveau national en 2010) accentué par l'âge (de l'ordre de 47 jours) des personnels exposés à la pénibilité de leur métier (gardiens, employés d'immeuble, ouvriers). Cette situation pèse sur le management et la gestion des équipes malgré une politique de prévention des risques (formation aux gestes et postures suivie par l'ensemble des personnels de terrain en 2011) et la prise en compte de l'assiduité lors de la liquidation du régime indemnitaire.

Obs 3 : L'évolution fonctionnelle de l'OPH n'est pas totalement aboutie.

L'existence de procédures internes formalisées doit être prolongée par la généralisation de l'utilisation d'outils communs afin de partager des informations identiques. En effet, plusieurs aspects fonctionnels du progiciel Immoware sont actuellement insuffisamment exploités. Cette situation conduit les agents à effectuer manuellement certaines tâches voire à développer des applications spécifiques à l'origine de données hétérogènes entre les services (caractéristiques financières des opérations différentes entre la direction de la maîtrise d'ouvrage et du développement et la direction de l'administration générale et des finances). Enfin, la maintenance de l'ensemble du système informatique est très largement externalisée, l'insuffisance de compétence en interne est un facteur de fragilité dans ce domaine.

La nécessité ressentie par l'OPH d'instaurer un contrôle interne et de gestion l'a conduit à faire appel à un prestataire extérieur pour élaborer des procédures de contrôle et mettre en place des outils prévisionnels, des tableaux de bord et documents de synthèse pour parfaire le pilotage et le fonctionnement de l'organisme. L'absence de formalisation d'un contrôle interne a contribué à différents dysfonctionnements relevés par la Miilos au cours du présent contrôle.

L'office s'est engagé dans une démarche de gestion prévisionnelle des emplois et des compétences sur le moyen terme (2012-2016). Il doit avoir le souci de poursuivre la

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Observation 3 :

L'OPH de Lunéville a embauché en 2012 un collaborateur titulaire d'un Master Comptabilité Contrôle Audit et du Diplôme Supérieur de Comptabilité et de Gestion.

Ses missions principales sont l'élaboration et la mise en place de tableaux de bord de gestion, la mise en place d'une gestion prévisionnelle de type VISIAL et la mise en place d'un contrôle interne. Pour l'aider dans sa mission une prestation d'assistance a été confiée à KPMG. L'élaboration de tableaux de bord et la mise en place du contrôle interne sont prévues en phase test pour fin 2013 et devraient être totalement opérationnels en 2014.

La mise en place d'une gestion prévisionnelle à 10 ans est d'ores et déjà opérationnelle sur Excel, l'alimentation de VISIAL doit se faire en 2014.

Cette information est connue de la Miilos.

Au delà de l'engagement sur les aspects métiers, la Miilos souligne la nécessité d'accompagner ces évolutions avec la mise en cohérence des systèmes d'information et de gestion.

professionnalisation de son personnel en accentuant l'effort de formation orienté sur des thématiques liées à sa stratégie.

Un projet de service axé sur la qualité de service est mis en œuvre depuis 2012. La prise en compte du service rendu aux locataires devra se traduire par des engagements forts.

Des progrès dans l'organisation et le fonctionnement de l'office ont été observés. Les efforts entrepris nécessitent toutefois d'être poursuivis et accentués.

2.3 CONCLUSION DE LA PRÉSENTATION GÉNÉRALE

Le conseil d'administration est impliqué dans la définition de la politique générale de l'OPH.

La direction générale doit poursuivre son effort de formalisation des procédures et instaurer contrôles interne et de gestion pour améliorer le pilotage de la structure.

3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE

3.1 OCCUPATION DU PARC

L'OPH a réalisé l'enquête 2012 sur l'occupation sociale du parc (OPS) et en exploite les données afin d'affiner sa politique de gestion locative.

Le tableau ci-après retrace les données les plus caractéristiques de l'enquête (taux de réponse de 86 %) :

Résultats de l'enquête	Plafonds PLUS		Bénéficiaires Aide au logement	Composition Familles monoparentales
	Ménages < 20 %	Ménages < 60 %		
Tous occupants	23,6 %	65,1 %	66,3 %	19,5 %
Région Lorraine	22,4 %	67,0 %	49,8 %	17,1 %
National	20,4 %	66,4 %	46,7 %	19,2 %

La proportion des ménages dont les ressources sont inférieures à 20 % des plafonds pour l'accès au logement social, est légèrement supérieure aux moyennes régionale et nationale (respectivement + 1,2 et + 3,2 points). Les personnes disposant de faibles revenus (60 %) se concentrent dans le patrimoine situé en zone urbaine sensible. La quotité des familles monoparentales, supérieure à celle de la région Lorraine, s'inscrit dans la moyenne nationale.

Obs 4 : La vacance s'établit à un niveau particulièrement élevé.

Au 1^{er} janvier 2013, la vacance, toutes causes confondues, s'élève à 9,33 % (soit 231 logements inoccupés) nettement supérieure aux moyennes régionale (5,6 %) et nationale (3,8 %). Elle a fortement progressé depuis le dernier contrôle de la Miilos (4,58 % soit + 4,75 points en 5 ans). La vacance locative s'établit à 6,30 %. La vacance technique (vente, remise en état des logements entre 2 locations) est contenue (3,03 %).

Des pics de vacance se situent essentiellement à Baccarat (groupe Haxo : de l'ordre de 19 %), à Blainville (immeuble rue du champ de ville : 26 %) compte tenu notamment d'un contexte économique difficile (déclin de l'industrie textile) qui pèse sur le marché locatif. Par ailleurs, certains logements ne répondent plus aux attentes actuelles des demandeurs en raison de leur localisation dans les étages supérieurs d'immeubles (3^{ème} ou 4^{ème} étage) non desservis par un ascenseur (immeubles issus de l'ex SIEM) ou de la vétusté de leurs équipements.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Observation 4 :

La direction de la relation clientèle a réalisé une note synthétique sur la vacance et son évolution entre 2012 et 2013. Des propositions ont également été formulées.

La lutte contre la vacance est l'objectif de l'OPH pour 2014 et a été décliné dans toutes « les feuilles de route » des directeurs.

Un groupe de travail a été créé. Son rôle est de proposer une série d'objectifs hiérarchisés, chiffrés (en termes de coût) et programmés dans le temps. Il doit ainsi permettre au comité de direction de définir une stratégie volontariste de lutte contre la vacance à mettre en œuvre dès 2014.

La prise en compte de cette problématique revêt en effet une importance primordiale compte tenu des incidences notamment sur le plan financier.

3.2 ACCÈS AU LOGEMENT

3.2.1 Connaissance de la demande

Les demandes de logements sont enregistrées dans le fichier du numéro unique départemental et dans le fichier informatique de l'office. Les dossiers sont mis à jour périodiquement en fonction de l'évolution de la situation des demandeurs.

Au 31 décembre 2012, le stock de demandes de logements est relativement stable depuis 2 ans (399 dossiers en 2011, 383 en 2012) mais a fortement progressé (de l'ordre de 40 %) comparativement à 2010 (279 dossiers alors en stock).

3.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

L'office participe activement aux dispositifs locaux de traitement de la demande des populations prioritaires. Les objectifs de l'accord collectif départemental pour le logement des personnes défavorisées 2011-2012 et de la loi sur le droit au logement opposable (Dalo) ont été largement dépassés (157 attributions prononcées en faveur de ménages prioritaires pour un objectif de 63 en 2012).

Les demandes de réservations présentées par l'Etat, les collectivités locales et les collecteurs du 1 % logement font l'objet d'une gestion en flux. Toutefois, l'office a identifié les logements faisant l'objet d'une réservation par l'Armée (31 logements) sur son patrimoine.

3.2.3 Gestion des attributions

L'unique commission d'attribution des logements est présidée par un administrateur. Sa composition est conforme aux dispositions de l'article R 441-9 du CCH en vigueur depuis novembre 2005. Un représentant d'une association menant des actions d'insertion y siège avec voix consultative. Le rythme des réunions de la commission est mensuel.

Son fonctionnement est régi par le règlement intérieur dont les dispositions sur le cautionnement et les titres de séjour (validité) devront être actualisées pour tenir compte de l'évolution des textes réglementaires. La terminologie employée pour définir les modalités des attributions d'urgence devra être reformulée.

L'activité de la CAL fait l'objet de l'établissement d'un bilan annuel présenté au conseil d'administration.

La demande de logement s'appuie sur le formulaire mis en place au niveau national et les pièces exigées à l'appui de la demande sont celles de la liste officielle.

Les dossiers de demande de logements sont enregistrés au niveau départemental, conformément aux obligations découlant des dispositions de l'article L.441-2-1 du CCH.

Le contrôle opéré sur un échantillon de 41 dossiers de locations et relocations intervenues en 2012 n'a pas révélé de dépassement des plafonds de ressources.

Obs 5 : La gestion de 76 logements non conventionnés n'est pas conforme aux dispositions de l'article L.411-2 du CCH.

Le conseil d'administration devra fixer des plafonds de ressources et de loyers pour l'accès à ces logements

3.3 LOYERS ET CHARGES

Appliquées chaque 1^{er} janvier, les augmentations de loyers sont modulées en fonction des critères articulés avec le plan stratégique de patrimoine pour tenir compte de l'attractivité du parc.

Hormis l'année 2010 (+0,31 %), les augmentations s'inscrivent dans le cadre des recommandations ministérielles et des lois de finances sur la période 2008-2013.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Observation 5 :

Lors de la réactualisation du règlement intérieur de la commission d'attribution prévu courant 2014, il sera proposé aux administrateurs de fixer des plafonds de ressources pour l'attribution des logements non conventionnés.

Pour information, seulement 23 logements sont concernés puisque les 50 pavillons de Blainville (programme 112) sont soit déjà conventionnés, soit automatiquement conventionnés à la relocation.

Il est pris acte de l'engagement de l'OPH de faire délibérer le conseil d'administration pour mettre en conformité la gestion de ces 76 logements non conventionnés avec la réglementation.

Il est pris note des précisions complémentaires apportées par l'office.

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Recommandations ministérielles	2,70 %	2,38 %	1,00 %			
Loi de finances 2011				1,10 %	1,90 %	2,15 %
Revalorisations pratiquées	1,80 %	2,02 %	1,31 %	1,10 %	1,90 %	2,00 %

La convention d'utilité sociale approuvée le 16 juin 2011 ne prévoit pas la remise en ordre des loyers.

Les taux des loyers au 1er janvier 2013 s'établissent comme suit :

Nature du parc selon la catégorie de financement	Nbre de logements	Surface quittancée	Loyer pratiqué	Loyer maxi	% maxi
<i>Parc géré sous le régime de la surface corrigée (SC)</i>					
Parc ancien conventionné sans travaux	681	95 775	2,49 €	2,89 €	13,89 %
Parc ancien conventionné avec travaux	1 010	110 804	2,57 €	2,92 €	12,40 %
Parc récent social (PLA)	561	62 090	3,37 €	3,74 €	9,86 %
Parc récent très social (PLATS)	36	3 622	2,60 €	2,80 €	7,20 %
<i>Parc géré sous le régime de la surface utile (SU)</i>					
Parc social (PLA, PLUS, PLUS-CD)	128	10 173	5,19 €	5,50 €	5,61 %
Parc très social (PLAI, PLATS)	14	1 184	3,73 €	4,26 €	12,45 %
Total parc conventionné	2 430	283 648	2,82 €	3,19 €	11,73 %
Parc non conventionné	76	14 136	4,32 €		

Les loyers pratiqués par l'office sont modérés et offrent, au regard des taux conventionnels actualisés, une marge théorique de progression significative (de l'ordre de 12 %) essentiellement dans le parc ancien.

L'OPH applique le nouveau barème de SLS depuis le 1^{er} janvier 2011. Y sont assujettis, au titre de 2013, 52 ménages (soit 2,12 % des locataires) pour un SLS moyen de l'ordre de 16 € (en 2012, 53 locataires soumis pour un SLS moyen de 13 €). Les taxations pour défaut de réponse à l'enquête portent, en 2013, sur 43 locataires (en 2012 : 40 locataires concernés).

Le conseil d'administration a décidé d'opérer, à compter du 1^{er} janvier 2013, une réfaction de 50 % sur le loyer des locaux loués aux associations situées en Zus et 25 % à celles situées hors Zus. Quant aux charges locatives, leur récupération s'opère suivant la consommation réelle.

Opérée au mois d'avril de l'année suivante, la régularisation des charges locatives, intervient dans des délais satisfaisants. Depuis 2012, les provisions demandées aux locataires sont, dans l'ensemble, ajustées sur les coûts réels constatés l'année précédente.

3.4 TRAITEMENT DES IMPAYÉS

Sur le plan comptable le montant cumulé des créances au bilan représente 18,6 % des loyers et charges quittancés au 31/12/2012, ce qui est nettement supérieur à la médiane de référence des OPH de province qui est de 12,88 % en 2010. Stables sur la période 2008 – 2011, elles enregistrent toutefois une baisse en 2012. Après déduction des loyers de décembre non exigibles, le ratio s'établit à 11 % du quittancement, ce qui est encore très élevé.

Structurellement, au 26/04/2013 les impayés se répartissent entre 273 locataires partis pour un montant de 1 059 000 € et 510 présents avec une dette de 605 862 €.

27 partis ont chacun un impayé supérieur à 10 000 € dont 4 à plus de 18 000 €. Une association (association pour la promotion par l'écriture et la lecture) en dépôt de bilan laisse une dette de 28 168 €.

La signature d'un engagement partenarial avec le Trésor Public en 2011 ayant pour objectif l'apurement progressif d'une partie des créances sur les locataires partis, a permis de passer 359 291 € en non valeur en 2011 et 2012.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Parmi les locataires présents 25 ont une dette supérieure à 5 000 €. La plus élevée est de l'ordre de 15 000 €.

La gestion des impayés est partagée entre le trésor chargé du contentieux et l'office qui assure le suivi du pré-contentieux pour les impayés à 3 mois au plus. Durant la phase pré-contentieuse mise en place depuis 2011, les locataires reçoivent un courrier de relance et sont convoqués à l'office. Lors de l'entretien visant à trouver une solution, l'adresse des services sociaux leur est indiquée. Les dossiers des locataires ne se rendant pas à cette convocation sont transmis au trésor public pour la phase contentieuse. Un déplacement des agents de l'office au domicile de ces locataires pourrait utilement compléter ce dispositif qui commence à produire des effets positifs sur le volume des impayés.

Par ailleurs, développer le recours au prélèvement automatique pour le règlement des loyers au-delà de la proportion actuellement atteinte par ce moyen de paiement (50%), pourrait également être bénéfique.

Les procédures d'expulsions sont instruites par l'office. De 2007 à 2012, sur 114 procédures engagées, 15 ont été annulées, 52 résiliations de bail ont été prononcées, 17 ont fait l'objet d'une réquisition de la force publique, 41 départs volontaires ont été enregistrés, 14 locataires ont soldé leur dette et 20 expulsions ont été réalisées dont 12 en 2012.

Sur cet exercice, 320 accords de paiement ont été obtenus (251 en 2011).

34 procédures de rétablissement personnel ont été réalisées par abandon de dettes pour un montant de 189 757 €.

Les efforts doivent être poursuivis.

3.5 QUALITÉ DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

Une enquête de satisfaction téléphonique (baromètre de satisfaction) a été réalisée en 2009 par un cabinet extérieur auprès d'un échantillon représentatif des locataires. L'enquête témoigne du bon niveau de la satisfaction globale (92 %), avec, toutefois, des points à surveiller dans les domaines de la gestion de la propreté des parties communes des immeubles, ainsi qu'en matière de délais de réponse et de suivi des interventions pour les réclamations. L'OPH a lancé, au cours de l'été 2013, à titre expérimental, des enquêtes thématiques soit de satisfaction pour les nouveaux entrants soit d'adaptation des logements pour les locataires âgés (plus de 70 ans). L'exploitation de ces enquêtes devrait déboucher sur un plan d'actions concret.

Les réclamations sont recueillies par le personnel de la régie et les gardiens ainsi que par le siège qui les prennent en compte en alimentant la base de données informatique. Toutefois, la prise en compte systématique et exhaustive des réclamations reste à améliorer (des défaillances à ce niveau ont été relevées s'agissant des réclamations présentées par les occupants des programmes Guibal et Thiaville) et les délais d'intervention par nature de travaux sont à définir pour parfaire leur suivi.

L'OPH ne dispose pas d'antenne de proximité. Toutefois, une permanence est assurée à la mairie du quartier Niederbronn Zola à raison d'une séance toutes les semaines pour traiter alternativement les questions de contentieux locatifs et de gestion locative.

En dehors des heures normales de service, une permanence assurée par un gardien et un ouvrier de la régie (sous forme d'astreinte) fonctionne 24 heures sur 24 et 7 jours sur 7 pour répondre aux situations d'urgence rencontrées par les locataires (incendie, fuites d'eau, ...).

Le conseil de concertation fonctionne au rythme de 2 réunions minimum par an. Les thèmes intéressant la gestion des immeubles, les conditions d'habitat et le cadre de vie des locataires y sont abordés.

L'OPH a ratifié en 2011 la charte régionale qui engage les bailleurs publics dans une démarche de qualité de services aux locataires. Au sein de l'office, les propositions élaborées par les groupes de travail devraient conduire à une déclinaison locale de l'engagement régional

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

construits autour de 3 axes : la relation personnalisée avec le locataire, l'amélioration du cadre de vie, la vie dans le logement.

Enfin, l'OPH développe des modes de communication privilégiant la relation avec ses locataires (livret du locataire à compter de septembre 2013, guide d'entretien et de sécurité du logement fin 2013). Son site internet devrait être modernisé et un bulletin mensuel édité dans les prochains mois.

3.6 CONCLUSION SUR L'ÉVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE

L'office assume un rôle social avéré sur son territoire d'intervention notamment en logeant les populations modestes, en maintenant une politique de loyers modérée. Il se montre soucieux d'assurer un service de proximité de qualité en direction des locataires du parc immobilier. Une attention particulière est à apporter au traitement des réclamations et à la propreté des parties communes de certains immeubles.

4. PATRIMOINE

4.1 CARACTÉRISTIQUES DU PATRIMOINE

Au 1^{er} juillet 2013, le patrimoine de l'organisme (2 556 logements familiaux) constitué, pour 68 % avant 1980, est composé principalement d'immeubles collectifs (94 %), l'âge moyen des immeubles de l'OPH (de l'ordre de 36 ans) est relativement élevé.

Conventionné à hauteur de 96 %, le patrimoine est actuellement réparti sur 22 communes. Environ 28 % des logements (au total 719) sont situés dans une zone urbaine sensible (Niederbronn-Zola) et près de 3 % (71 logements) dans une zone rurale à revitaliser (essentiellement à Blâmont).

Par ailleurs, l'office possède 6 foyers et résidences représentant l'équivalent de 96 logements dont la gestion a été confiée à diverses entités (CCAS, associations) oeuvrant dans le domaine social.

Le classement du patrimoine résulte de la combinaison de 4 critères fondés sur l'attractivité, la qualité technique et énergétique du bâti, le potentiel financier ainsi que les enjeux sociaux.

La combinaison de ces 4 critères fait ressortir que 1/5^{ème} du patrimoine est jugé insatisfaisant alors que 14 % possède un bon potentiel.

4.2 STRATÉGIE PATRIMONIALE

Le plan stratégique de patrimoine (PSP) a été totalement remanié dans le cadre de l'adoption de la convention d'utilité sociale concrétisée le 16 juin 2011.

Approuvé par le conseil d'administration le 25 juin 2010, le plan stratégique de patrimoine formalise les orientations sur la période 2009 - 2018. Ce PSP constitue un outil opérationnel de suivi et de prévision débouchant sur un programme d'actions (développement patrimonial adapté aux besoins, réhabilitation thermique et remise en état du parc de l'ancienne SIEM, politique de cession).

Obs 6 : Les engagements de travaux dans les domaines de l'entretien courant et de la réhabilitation du patrimoine programmés par le PSP n'ont pas été respectés en terme de délais .

Nonobstant la situation financière saine de l'office et un volume plus conséquent de réhabilitations en 2012, les taux de réalisation dans chaque secteur ont été respectivement de

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Observation 6 :

Le recrutement d'une personne supplémentaire est effectif depuis le mois d'août, cette embauche permettra progressivement de résorber le retard des années précédentes tout en maintenant les objectifs fixés pour les années à venir.

Cette embauche est effectivement de nature à corriger une situation actuellement défaillante.

Réponses de l'organisme

Il est cependant à noter que les valeurs des taux de réalisation indiquées dans ce document (48 et 34% sur la période 2009-2012) sont inférieures à la réalité du fait de l'affectation budgétaire non optimale entre les dépenses d'investissement et de gros entretien.

Une action correctrice sera mise en place dans les futurs marchés de maîtrise d'œuvre. Les bordereaux de prix intégreront la décomposition des travaux entre l'investissement et le gros entretien. Cela permettra aux services comptables de répartir correctement ces sommes.

La maintenance du parc devrait s'améliorer avec la réalisation des travaux inscrits au PSP (une maîtrise d'œuvre spécifique sera recrutée via un marché pour être opérationnel en 2014).

L'externalisation progressive de l'entretien (nettoyage) des parties communes permettra, après une étude interne liée à la stratégie sur la vacance, de proposer un service adapté par site. Pour les sites de Niederbronn et Zola où les entrées sont dépréciées par l'action de tiers, une étude est en cours sur la mise en place de la vidéo protection.

Nouvelles observations de la Miilos

La réponse de l'OPH illustre la nécessité de renforcer la cohérence des informations de gestion.

Il est pris note des dispositions envisagées.

48 % et 34 % sur la période 2009 – 2012. L'insuffisance des effectifs de la direction Maîtrise d'Ouvrage et Développement explique cette situation.

S'appuyant sur l'outil informatique, le système de suivi du patrimoine recense les travaux réalisés. Etablies par immeuble, les fiches techniques qui constituent un système d'aide à la décision, restent, néanmoins, à actualiser pour être totalement opérationnelles.

Outre le projet de rénovation urbaine du quartier Niederbronn-Zola et de l'îlot Charrier à Lunéville, objet d'une convention avec l'ANRU (cf. infra § 5 Rénovation urbaine), l'OPH doit impérativement poursuivre ses efforts dans le domaine de l'entretien de son patrimoine et de l'adaptation des logements pour les personnes vieillissantes pour garantir l'attractivité de son patrimoine.

Enfin, l'OPH devra veiller à articuler son plan stratégique de patrimoine avec les objectifs du plan local de l'habitat (en cours de finalisation par la communauté de communes du Lunévillois) particulièrement dans le domaine de la valorisation du patrimoine ancien dans la ville vieille de Lunéville. Dans ce secteur, la participation de l'office dans la reprise du patrimoine ancien devra être mesurée et maîtrisée. Elle devrait accompagner une politique globale et intégrée de rénovation urbaine, en fonction des capacités financières de l'office et de la résorption de la vacance, par assainissement du parc existant.

4.3 DÉVELOPPEMENT DU PATRIMOINE

La direction Maîtrise d'Ouvrage et Développement repose sur 3 services : « développement », « entretien » et « gardiennage et propreté ». Elle emploie présentement 26 personnes dont le directeur et 2 responsables de service. S'agissant de l'activité maîtrise d'ouvrage, les agents travaillent actuellement à flux tendu pour produire les dossiers. Cette situation, préjudiciable aux intérêts de l'OPH, peut limiter l'efficacité du suivi des chantiers [exemples : 15 pavillons à Thierville pour lesquels la mise en œuvre du procédé constructif bois a été défectueuse (décrochage des planches de bardage) et résidence du quai de la Vezouze à Lunéville (64 logements) confrontée aux malfaçons et aux retards (façades, aménagements extérieurs non achevés 6 mois après la livraison)] et par le non respect du calendrier prévisionnel des travaux inscrits au PSP.

Le recrutement prochain d'un 2^{ème} monteur d'opération qui sera notamment chargé du suivi de la réalisation des travaux inscrits au PSP, devrait permettre au service « développement » de mieux répondre au plan de charges (développement patrimonial et réhabilitation).

La qualité du service rendu est un axe structurant l'action de la DMOD. La régie de travaux intervient en entretien courant (peintures, menuiseries et sanitaires). L'organisation du gardiennage qui repose actuellement sur 9 gardiens a été revue pour s'adapter aux attentes des locataires et aux besoins identifiés sur le centre ancien de Lunéville dans la perspective d'un développement patrimonial. A terme, le service devrait compter 11 gardiens. Le dernier volet porte sur la propreté qui s'appuie sur un effectif de 6 agents et des prestataires extérieurs.

L'OPH est périodiquement sollicité par des collectivités territoriales pour développer un parc de logements sociaux sur leur territoire. Actuellement pressenti pour acquérir un ensemble immobilier situé au centre-ville de Lunéville, propriété d'un autre bailleur social, l'organisme doit, avant de s'engager, réaliser une étude de marché afin d'éviter des acquisitions inadaptées susceptibles de peser sur sa situation financière et s'interroger sur la compatibilité d'une telle acquisition avec sa stratégie patrimoniale.

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

L'office a conduit une politique de développement patrimonial active s'appuyant essentiellement sur les acquisitions.

L'évolution (hors foyers et gestion pour tiers) est synthétisée dans le tableau synoptique ci-après :

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Années	Parc au 1er janvier	Constructions	Acquisitions améliorations	Achats en bloc	Ventes	Démolitions	Reprise en gestion	Parc au 31 décembre	Évolution annuelle
2008	2 462		3	1	-9			2 457	-0,20 %
2009	2 457							2 459	0,08 %
2010	2 459		10		80	-2		2 547	3,58 %
2011	2 547		15			-2	-126	2 443	-4,08 %
2012	2 443				33			2 476	1,35 %
2013 *	2 476		64			-2	16	2 554	3,23 %
Total	2 462		92	12	113	-15	-126	2 554	3,82 %

* Situation patrimoniale arrêtée au 30/06/2013

Le développement du patrimoine s'est essentiellement appuyé sur les acquisitions en bloc auprès d'autres bailleurs sociaux. Les constructions neuves intègrent la reconstitution de l'offre (72 logements sur un total de 92 logements construits) qui s'inscrit dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain du quartier Niederbronn-Zola à Lunéville placée sous l'égide de l'ANRU (126 logements démolis en 2011).

Après la livraison de 64 logements quai de la Vezouze à Lunéville en février 2013, 12 logements (réalisés dans le cadre de l'extension de la résidence personnes âgées Sarriette géré par l'association Ensemble) sis 56, quai de Sélestat également à Lunéville ont été livrés mi-juin 2013.

Produits en conception-réalisation, deux autres projets sur Lunéville respectivement 20 logements (quai de Sélestat) et 38 logements (Niederbronn) participent à la reconstitution de l'offre au titre de l'opération de rénovation urbaine du quartier Niederbronn-Zola.

L'OPH a pour objectif de d'intégrer 30 % de logements PLAI dans ses projets de construction de logements sociaux.

Le développement devrait s'opérer sous forme de constructions neuves en privilégiant les volets développement durable et économie d'énergie (bâtiments passifs ou à basse consommation énergétique - BBC).

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

L'OPH dispose de réserves foncières (de l'ordre de 12 000 m², soit une cinquantaine de pavillons) lui permettant de réaliser ses objectifs de production de logements neufs pour les prochaines années.

L'ancrage local de l'office est un atout pour nouer des relations privilégiées avec les collectivités locales et les professionnels de l'immobilier. La fonction prospection foncière reste à dynamiser.

Soumis aux obligations de l'ordonnance de 2005 et des textes subséquents, l'office s'est doté, en juin 2012, d'un guide des procédures de la commande publique afin de sécuriser juridiquement la passation des marchés.

Obs 7 : Les obligations de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par les pouvoirs adjudicateurs non soumis au code des marchés publics et son décret d'application n° 2005-1742 du 30 décembre 2005 n'ont pas été totalement respectées.

- La rédaction du guide gagnerait à être précisée et améliorée sur la mise en concurrence en dessous du seuil de 20 k€ afin de respecter les principes fondamentaux de la commande publique (nécessité de consulter au moins 3 entreprises ou prestataires).
- Les prestations de pose de revêtements de sols, de peinture et papiers peints et de nettoyage de propreté ont été confiées à _____ en dehors de toute règle

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Observation 7 :

Le guide interne des achats prévoira la consultation d'au moins 3 entreprises ou prestataires.

Il est pris note de la modification à venir du guide interne des achats pour se conformer aux principes généraux de la commande publique.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

En parallèle, l'OPH de Lunéville va lancer un marché « Multitravaux », ce qui va considérablement réduire les commandes de travaux à la régie des quartiers. Un marché spécifique avec une clause d'insertion importante sera lancé en complément pour permettre de poursuivre cette politique en faveur de l'insertion des populations en difficulté.

La Miilos prend note des informations complémentaires apportées par l'OPH.

de mise en concurrence (prestations pour un montant de 357 k€ en 2010 de 336 k€ en 2011 et de 345 k€ en 2012.).

L'examen de la maîtrise d'ouvrage locative a porté sur les années 2008 à 2012. Le prix de revient et les conditions de financement des opérations de construction neuve (maîtrise d'ouvrage directe ou Vefa) sont résumés ci-dessous :

Programmes	Financement	Nbre de logts	SH totale	Coût final en € TTC / m ² SH			Prix de revient	Prix au logt	Prix au m ² SH	Date de livraison
				SH moyen	Prix final / Prix initial					
Bénaménil	PLUS CN	3	279	93	1,1	420 150 €	140 050 €	1 506 €	01/01/2008	
Pavillons	PLUS Vefa	10	1 024	102	-0,3	1 517 030 €	151 703 €	1 487 €	01/09/2010	
Thiaville	PLUS	15	1 545	103	1,0	2 898 770 €	193 251 €	1 876 €	01/04/2011	
Einville au Jard	PLUS+PLAI	7	429	61	-1,4	626 119 €	89 446 €	1 459 €	01/12/2011	
Annexe foyer	PLAI AA	2	176	88	-0,3	123 903 €	193 251 €	705 €	01/12/2009	
Total		37	3 453	93	1,0	5 585 971 €	150 972 €	1 618 €		

Le coût des opérations est globalement maîtrisé par rapport aux prévisions initiales. Le prix de revient moyen des opérations livrées s'élève à 1 618 €/m² SH soit 151 k€/logement. Ce coût se situe dans la fourchette basse de la région.

Le prix des logements acquis en Vefa (vente en l'état futur d'achèvement), nonobstant le surcoût lié aux honoraires de notaires (3 %) et à la marge des promoteurs est comparable à celui des logements construits directement par l'OPH.

Le coût de construction des pavillons bois construits à Thiaville (label BBC RT 2010) qui s'établit à 1 876 €/m² SH est supérieur de 25 % à celui des procédés de construction traditionnelle.

Les opérations sont financées à hauteur de 79 % sous forme de prêts assortis de subventions (10 %) et complétés par des apports en fonds propres (environ 11 %).

4.4 MAINTENANCE DU PARC

La visite de la majeure partie du patrimoine (environ 80 %) a permis de constater un parc très disparate à la fois sur le plan de son état que de son attractivité.

Le patrimoine vieillissant situé notamment dans le centre ancien et sur le secteur Vilmette à Lunéville requiert des moyens importants en réhabilitation. Par ailleurs, la sécurisation et l'aménagement des halls d'entrée de certains immeubles sont à traiter (exemple : immeubles Haxo à Baccarat).

Compte tenu du faible niveau de maintenance actuel (398 €/logement en 2012 alors que la médiane pour les OPH est de 520 € en 2010), l'entretien de certains sites n'est pas satisfaisant. Des immeubles nécessitent des travaux de démoussage (auvents des immeubles du quartier Braux à Lunéville, toitures du quartier Haxo à Baccarat) de peinture dans les parties communes (halls d'entrée, cages d'escaliers), le remplacement d'équipements (boîtiers de sécurité pompiers, boîtes à lettres, ...). En outre, cette pratique altère les équipements confrontés à une obsolescence prématurée.

Une attention particulière pourrait être portée, au delà des demandes effectuées par les locataires, à l'état des logements occupés de longue date, et le renouvellement de certains équipements (sols, carrelages muraux, éléments sanitaires...) envisagé dans le cadre d'un plan de maintenance hors réhabilitation lourde.

De plus le quartier Georges de la Tour à Lunéville (59 logements), très dégradé, nécessite une importante réhabilitation (programmée en 2014 dans le PSP) qui devra être prolongée par un accompagnement social approprié compte tenu du profil de la population logée (gens du voyage, anciens squatters). Cette opération de requalification du bâti doit conduire l'OPH à

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

engager une réflexion sur l'adoption d'un dispositif innovant, associant réhabilitations et procédés auto-constructifs, complémentaire aux solutions habituellement mises en œuvre dans le domaine du logement social.

En outre, le nettoyage de propreté est, impérativement, à renforcer (Niederbronn : tours Dragon et Hercule ; Chevalier de Boufflers).

Les travaux font l'objet d'une concertation avec les locataires ou leurs représentants.

La modernisation des ascenseurs aux normes 2013 devrait être achevée, dans les délais impartis, en 2014. Ils sont maintenus dans le cadre d'un contrat d'entretien complet. Le contrôle quinquennal des installations a été réalisé par un cabinet d'expertise agréé en 2012.

Le diagnostic technique amiante (DTA) a été réalisé sur l'ensemble du parc immobilier, en 2006, par un cabinet de contrôle agréé. Le rapport de mission n'a signalé aucune situation préoccupante.

Le diagnostic plomb a été réalisé systématiquement sur les logements anciens et les travaux nécessaires réalisés dans les logements occupés.

Les diagnostics de performances énergétiques (DPE) de la totalité du patrimoine (immeubles existants et logements) devraient être réalisés en totalité pour fin 2013. Toutefois, à la date du contrôle, près de la moitié du patrimoine (1 188 logements sur un total de 2 556) est couverte par des études thermiques.

Les contrats d'exploitation et de maintenance ont été récemment mis en concurrence par l'office ou devraient l'être prochainement. Les clauses stipulant les durées des contrats (3 ou 5 ans suivant la nature des prestations) sont pertinentes.

La mise en place du contrat de maintenance "plomberie" moyennant une redevance mensuelle a fait l'objet d'un accord dans le cadre de la politique de concertation menée avec les associations représentatives des locataires conformément à la réglementation en vigueur.

4.5 VENTE DE PATRIMOINE

Le conseil d'administration de l'OPH délibère annuellement sur les orientations de la politique de vente de logements.

Actuellement, le rythme de ventes annuel est de l'ordre de 2 à 3 logements. Au cours des 5 dernières années (2008-2012), 13 logements ont été cédés. Les ventes sont réalisées essentiellement au bénéfice des occupants ou des locataires du parc de l'OPH.

Sur les cas examinés, la procédure suivie n'appelle pas d'observation particulière au regard de la réglementation.

Dans le cadre de ses orientations stratégiques, l'OPH s'est engagé dans le cadre de la CUS à inscrire 98 logements (dont 68 pavillons) au catalogue des ventes. Il se propose d'initier la vente d'un collectif situé en Zus à l'issue de l'opération de rénovation urbaine.

Le rythme des cessions envisagé dans le PSP et confirmé dans la CUS est de l'ordre de 3 logements par an. L'OPH gagnerait à dynamiser son action commerciale pour réaliser la cession des pavillons, actuellement vacants, inscrits au plan de vente.

4.6 AUTRES ACTIVITÉS

L'Office a engagé, début 2013, les démarches pour assurer les fonctions de syndic pour les copropriétés issues de la vente de son patrimoine (essentiellement des commerces). Cette démarche vise à se conformer à la réglementation en vigueur.

Cette activité concerne 4 copropriétés pour un total de 20 lots dont 9 lots sont la propriété de l'office.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

4.7 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

Le patrimoine ancien de l'OPH de Lunéville demande à être amélioré notamment s'agissant des éléments de confort et de performance thermique.

L'OPH doit amplifier très fortement son effort de maintenance pour répondre à des besoins identifiés.

5. RÉNOVATION URBAINE

Approuvé en juillet 2009, le programme de rénovation urbaine objet d'une convention avec l'Anru, porte sur la requalification du quartier Niederbronn-Zola et celle de l'ilôt Charier à Lunéville

Les engagements souscrits dans le cadre de la convention portant sur le projet de renouvellement urbain devraient être tenus à l'horizon 2014.

6. TENUE DE LA COMPTABILITÉ ET ANALYSE FINANCIÈRE

6.1 TENUE DE LA COMPTABILITÉ

5 personnes travaillent au service comptable et financier. Des améliorations sont constatées depuis le précédent contrôle, notamment sur l'informatisation des états réglementaires.

La tenue de la comptabilité appelle toutefois les remarques suivantes :

Obs 8 : L'organisme n'a pas satisfait à ses obligations en matière d'emprunt à l'occasion de la vente de ses pavillons.

Les cessions de 12 pavillons à Blâmont, de 30 logements à « Saint Exupéry » et de 6 logements à Héréménil n'ont pas donné lieu au remboursement des emprunts correspondants. Les garants n'ont pas été consultés sur un éventuel maintien de leur garantie sur la dette qui s'élève à 1 017 k€ fin 2012, ce qui est contraire aux dispositions de l'article 443-13 du CCH. Le FRNG et la trésorerie sont majorés d'autant.

Obs 9 : L'office ne possède pas de comptabilité de stocks.

- Bien que l'office dispose d'une régie composée de dix agents, aucune comptabilité de stocks n'est tenue. Son établissement est d'autant plus urgent qu'un inventaire réalisé en janvier 2013 a été valorisé à 246 610 €. En l'absence du c/32 « approvisionnements », les factures de fournitures sont imputées au c/606 « achats non stockés » et au c/6151 « entretien courant » au lieu du c/602 « achats stockés ». Il en résulte un coût de la régie difficilement chiffrable et l'annexe concernant la maintenance du patrimoine est erronée, les consommations annuelles retenues étant d'un montant très inférieur à la réalité (en moyenne 6 000 €) alors que les rémunérations avoisinent 330 000 €.
- Au compte « gros entretien » (c/61522) figurent des dépenses récupérables pour un montant de 43 720 € alors que 4 251 € seulement sont récupérables et récupérés sur les locataires. La ventilation des charges selon leur nature devra être mieux définie en amont.
- Au c/625 du compte de résultat, sont notamment enregistrées les notes de restaurant sur lesquelles le nom et la qualité des convives ne sont pas systématiquement indiqués. C'est le cas d'une facture de 350 € concernant 2 menus réglée le 25/09/2012 par l'office pour récompenser les lauréats du concours « balcons fleuris ». En outre, sur cette facture, le bon à payer n'est ni daté ni signé.

Réponses de l'organisme**Nouvelles observations de la Miilos**Observation 8 :

Sur les 3 programmes (12 pavillons à Blamont, 30 logements à « Saint Exupéry, et 6 logements à Hériménil) l'OPH va demander aux communes de Blâmont, Lunéville, et Hériménil le maintien de la garantie sur les emprunts concernés en cours.

Il en est pris bonne note.

Observation 9.1 :

L'OPH va procéder à la valorisation de ses stocks, ainsi le compte 602 « achats stockés » sera utilisé de manière adéquate pour que le coût de la régie puisse être correctement évalué.

Le compte 32 « approvisionnements » au bilan actif devra également être ouvert.

Observation 9.2 :

Dont acte pour les charges figurant au compte 61522. A compter de 2014, ne seront imputées à ce compte que les charges devant être effectivement récupérées.

Observation 9.3 :

Le nom des convives et leur qualité sont systématiquement indiqués sur les notes de restaurant acquittés par l'OPH. Le cas particulier de la facture de 350 euros réglée par l'Office venait en récompense d'un lauréat du concours des balcons fleuris. Le nom du gagnant ne pouvait évidemment pas figurer sur la facture puisque réglée avant la remise des prix. Il s'avère exacte que le bon à

Il est pris note de ces précisions.

Réponses de l'organisme

payer n'est pas signé, c'est pourquoi à l'avenir il sera signé par la direction de l'administration générale et des finances. Néanmoins, le bon de commande a bien été signé par le directeur général.

Nouvelles observations de la Miilos

- A ce jour aucune procédure de contrôle interne comptable n'a été mise en place. Toutefois, la mise en œuvre d'une telle procédure a fait l'objet de préconisations de la part d'un cabinet de consultants et devrait aboutir dès septembre 2013.

Pour ce qui concerne les annexes il convient de relever :

- l'inexactitude du tableau de rapprochement des amortissements techniques et financiers, qui présente un déficit cumulé de 735 k€ alors que la règle de l'équilibre est respectée. L'insuffisance provient des emprunts (réalisation et remboursement) ayant financé les tours démolies restés en opérations locatives, financement définitifs (code 2.21) au lieu d'être passés en opérations démolies (code 2.22),
- l'absence des états de rapprochement entre le bilan et les fiches de situation financière permettant de fiabiliser ces dernières. Cette critique avait déjà été formulée lors du précédent contrôle. Les informations relatives au prix de revient d'opérations récentes divergent entre les différents services. L'absence de valorisation du foncier a été également constaté sur 6 programmes, celui-ci étant intégré au coût de construction,
- la non indication des loyers de décembre (créances non exigibles) dans l'annexe « ventilation des comptes locataires » au niveau du c/4111 (ligne 2).

Les régularisations sont nécessaires.

6.2 ANALYSE FINANCIÈRE

6.2.1 Évolution de l'autofinancement net de l'organisme

En k€	2008	2009	2010	2011	2012
Loyers	8 659	8 569	8 869	8 780	9 021
Coût de gestion hors entretien	-1 994	-2363	-2 286	-2 777	-2 829
Entretien courant (avec régie)	-217	-242	-267	-219	-295
Gros entretien (avec régie)	-297	-445	-706	-1 032	-692
Taxe foncière sur propriétés bâties (TFPB)	-1 021	-1 119	-1 148	-1 233	-1 308
Flux financier	380	508	-79	488	344
Flux exceptionnel	-15	-86	232	-56	970
Autres produits d'exploitation	29	45	31	29	87
Pertes créances irrécouvrables	-83	-26	-88	-217	-142
Intérêts opérations locatives	-1 578	-1 391	-1 453	-1 402	-1 598
Remboursements d'emprunts locatifs	-2 177	-2 147	-2 269	-2 028	-1 879
Autofinancement net³	1 686	1 303	837	334	1 679
% du chiffre d'affaires	19,47%	15,21%	9,44%	3,80%	18,61%

La rentabilité de l'exploitation est d'un niveau élevé sur la période (en moyenne annuelle 13,31 % du chiffre d'affaires) à l'exception de l'exercice 2011 qui enregistre des dépenses de gros entretien relativement importantes et 594 k€ de prélèvement sur le potentiel financier. En 2012, 426 k€ sont également prélevés mais l'autofinancement net est particulièrement conséquent en raison de la comptabilisation en produits exceptionnels de la subvention ANRU de 934 k€ pour perte d'exploitation des tours démolies.

D'une manière générale, l'exploitation se caractérise par :

- des loyers dont le niveau (3 364 €) est inférieur à la médiane (3 430 € en 2011) et dont la masse s'accroît seulement de 4 % sur la période, compte tenu notamment d'une perte

³ 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

Observation 9.4 :

Une procédure de contrôle interne a été lancée en 2013 avec une mise en œuvre en 2014 à l'initiative de l'OPH et non pas par des préconisations d'un cabinet externe. En revanche, l'office s'est fait aider dans sa démarche par un cabinet spécialisé.

Dont acte.

Observation 9.5 :

Les emprunts ayant financés les tours démolies sont restées sur un compte d'affectation interne 2.21 (financements définitifs) au lieu d'être affectés en 2.22 (opérations démolies). La régularisation sera effectuée à la clôture de l'exercice 2013.

Il est pris note de l'engagement de l'office de procéder à la régularisation en fin d'exercice.

Observation 9.6 :

L'écart entre les FSFC correspond d'une part au fait que les fiches financières ne sont tenues correctement et de manière informatique que depuis les années 90. Une partie de l'écart a donc pris naissance avant la tenue informatique des fiches financières.

Les états de rapprochements avec le bilan devront être tenus et les écarts explicités.

D'autre part une autre partie de l'écart provient des opérations immobilières relatives à la SIEM qui n'ont pas été intégrés dans le récapitulatif des FSFC de l'office au moment de la transmission de patrimoine.

La création d'une ligne régularisation des écarts sur l'état réglementaire concerné paraît la solution la plus simple. Le principal problème est qu'il n'existe pas de moyens pour la créer informatiquement.

Dont acte

En raison d'une impossibilité de régularisation et ayant à ce jour une connaissance exacte de l'écart, celui devra rester identique les années à venir. Ce dernier sera donc à chaque fois notifié sur l'état réglementaire concerné dans la partie « explications de l'écart ».

Concernant la valorisation du foncier sur les 6 programmes mentionnés ci-dessous, certains des terrains sont détenus par le biais d'un bail emphytéotique et le foncier n'a donc pas à être valorisé.

Dont acte.

Voici le détail des programmes concernés :

Bénaménil (bail emphytéotique)

Thiaville (bail emphytéotique)

Einville (bail emphytéotique)

Réponses de l'organisme

10 VEFA (foncier à intégrer selon un % du coût total)

2 logements foyer AEIM (intégration aux 16 logements AEIM pour un foncier total de 100 443.29 euros)

Vezouze : foncier valorisé à hauteur de 61 996.17 euros

Observation 9.7

Dont acte pour l'année 2013. Les loyers de Décembre (créances non exigibles) figureront à présent dans l'annexe « ventilation des comptes locataires » au niveau du compte 4111.

Nouvelles observations de la Miilos

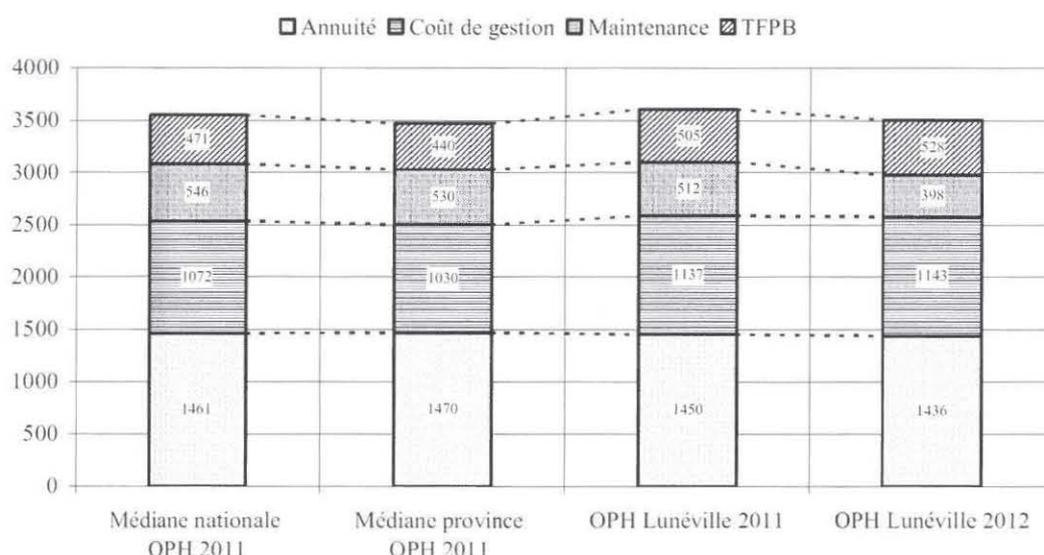
Ces informations permettront de calculer aisément les impayés en fin d'exercice.

financière globale sur la vacance de 1 205 k€ dont 788 k€ sur les loyers et 266 k€ sur les charges des logements. Les 151 k€ restants portent sur les garages et commerces,

- des coûts de gestion d'un niveau assez élevé, (1 143 € au logement, la médiane en 2011 étant de 1 030 €) mais qui s'explique pour une large part par le paiement de la taxe sur le potentiel financier (qui représente un coût de 172 € au logement en 2012),
- une maintenance d'un niveau modeste, 398 € au logement, alors que la médiane des organismes comparables est de 530 €. Les exercices 2008 et 2009 sont particulièrement faibles (respectivement 209 € et 279 € au logement),
- une taxe foncière assez élevée, 528 € au logement, pour une médiane de référence de 440 €.
- des flux financiers importants du fait d'une trésorerie abondante, hormis 2010 exercice au cours duquel l'office a réglé une indemnité de 441 k€ pour le remboursement anticipé de deux emprunts Dexia d'une durée de 25 ans comportant une deuxième phase de 15 ans à taux variable. Ils ont été remplacés par deux emprunts à taux fixe (2,63 % et 2,89 %),
- un accroissement des admissions en non valeurs sur les deux derniers exercices,
- des annuités d'emprunt (39,4 % des loyers) correspondant à la médiane de référence et relativement stables sur la période étudiée.

Ramenées au logement, les charges de 2012 et 2011 de l'OPH de Lunéville sont récapitulées dans le tableau et graphique ci-après et comparées aux médianes nationale et de province des OPH de 2011 :

En €/logement	Médiane nationale OPH 2011	Médiane province OPH 2011	OPH Lunéville 2011	OPH Lunéville 2012
Annuité	1 461	1 470	1 450	1 436
Coût de gestion	1 072	1 030	1 137	1 143
Maintenance	546	530	512	398
TFPB	471	440	505	528



Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

6.2.2 De l'autofinancement net au résultat

En k€	2008	2009	2010	2011	2012
Autofinancement net	1 686	1 303	837	334	1 679
Remboursement d'emprunts locatifs	2 177	2 147	2 269	2 028	1 879
Dotations aux amortissements des charges différées (intérêts compensateurs)	122	30	266	277	184
Capacité d'autofinancement	3 986	3 480	3 372	2 638	3 743
Dotations nettes	-3 374	-2 387	-2 523	-2 189	-2 381
Plus values sur cessions	375	-14	84	67	-1 076
Résultat d'exercice	986	1 079	932	516	286

L'écart important constaté en 2012 entre l'autofinancement net (1 679 k€) et le résultat (286 k€) provient essentiellement de la prise en compte dans ce dernier de la valeur comptable des 4 tours démolies (1 072 k€ de moins valeur sur cessions au c/675).

6.2.3 Bilan fonctionnel

Les bilans fonctionnels pour les années 2008 à 2012 sont présentés dans le tableau ci-dessous :

En k€	2008	2009	2010	2011	2012
Capitaux propres	21 463	22 109	22 964	23 354	24 380
Provisions pour risques et charges	2 041	2 129	2 143	2 159	2 470
<i>Dont PGE</i>	<i>2 041</i>	<i>2 060</i>	<i>2 012</i>	<i>1 977</i>	<i>2 470</i>
Amortissements, et provisions (actifs immobilisés)	46 548	48 672	51 007	53 407	53 540
Dettes financières	37 795	35 923	30 639	36 216	44 411
Actif immobilisé brut	94 154	100 862	103 429	108 881	114 206
Fonds de Roulement Net Global	13 694	7 970	3 324	6 255	10 595
FRNG à terminaison des opérations⁴					9 955
Autres actifs d'exploitation	2 473	2 504	2 948	2 598	2 502
Provisions d'actif circulant	1 319	1 424	1 458	1 241	1 123
Dettes d'exploitation	758	818	858	742	758
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	396	262	632	615	620
Créances diverses (+)	84	36	93	76	984
Dettes diverses (-)	1 019	719	3 370	637	938
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	-935	-683	-3 277	-560	46
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	-539	-421	-2 645	54	666
Trésorerie nette	14 233	8 392	5 968	6 201	9 929

6.2.3.1 Capitaux propres et provisions

Les capitaux propres progressent, entre 2008 et 2012, de 2 917 k€ en raison de l'affectation des résultats successifs. Le ratio des ressources internes (capitaux propres et provisions) rapportées aux ressources permanentes (ressources internes et dettes financières) est d'environ 38 %, en baisse sur les deux derniers exercices mais se situant au-dessus de la médiane de référence qui s'élève à 36 %.

La provision pour gros entretien (PGE) en forte progression sur 2012 et d'un montant de 2 470 k€ correspond à 998 € par logement, ce qui est très élevé, la médiane étant de 390 €. Toutefois, son niveau correspond aux prévisions d'interventions du PSP.

⁴ Fonds de roulement net global à terminaison : mesure de l'excédent en fin d'exercice des ressources stables de l'organisme (capitaux propres, subventions d'investissement, emprunts...) sur ses emplois stables (immobilisations corporelles et financières essentiellement) en se plaçant comme si les opérations engagées étaient terminées, toutes les dépenses étant réglées et toutes les recettes étant encaissées.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

6.2.3.2 Le fonds de roulement net global et à terminaison

Le montant du fonds de roulement net global a baissé de 10 370 k€ entre 2008 et 2010 et progresse de nouveau à compter de 2011 pour s'établir à 10 595 k€ à l'issue de l'exercice 2012. Ce montant correspond à 6,24 mois de dépenses courantes. Ce niveau est très satisfaisant et supérieur à la médiane des OPH de province (3,9 mois). Les opérations d'investissement étant largement engagées, le fonds de roulement net global à terminaison se réduit peu. Il s'établit à 9 955 k€, ce qui correspond à pratiquement six mois de dépenses courantes.

Le FRNG évolue sur la période, comme suit :

En k€	2009	2010	2011	2012	période
FRNG en début de période	13 694	7 970	3 324	6 255	13 694
Capacité d'autofinancement PCG exercice	3 480	3 372	2 638	3 743	13 233
Remboursements emprunts hors R.A. (compris C/6863)	-2 177	-2 534	-2 305	-2 063	-9 079
S/T Autofinancement net	1 303	838	333	1 680	4 154
Dépenses d'investissements (A)	-7 094	-3 015	-5 781	-8 897	-24 787
Financets. comptabilisés (empr. + subv.+cap.propres) (B)	572	208	8 566	14 413	23 759
S/T Solde Trésorerie Investissement de l'année (A - B)	-6 522	-2 807	2 785	5 516	-1 028
S/T Autofinancement disponible après investissement	-5 219	-1 969	3 118	7 196	3 126
Remboursements anticipés		-2 644	-415	-2 920	-5 979
Cessions d'actifs		97	86	3	186
Divers	-505	-130	142	61	-432
S/ Total Autres flux du bilan	-505	-2 677	-187	-2 856	-6 225
S/T Variation du FRNG au cours de l'exercice	-5 724	-4 646	2 931	4 340	-3 099
FRNG en fin d'exercice	7 970	3 324	6 255	10 595	10 595

Le FRNG chute sur les exercices 2009 et 2010, l'organisme investissant 10 000 k€ financés à hauteur de 780 k€ seulement et se désendettant en remboursant par anticipation 2 644 k€ d'emprunt. Ce remboursement anticipé et la volonté de retarder l'encaissement des emprunts avaient pour objectif de limiter le potentiel financier de l'office soumis au prélèvement CGLLS. A contrario, le FRNG progresse d'environ 3 000 k€ en 2011 et de 4 300 k€ en 2012, les financements encaissés avec retard étant supérieurs de 8 300 k€ aux investissements.

Ces derniers d'un montant de 24 787 k€ sur la période 2009 à 2012 se répartissent comme suit :

En k€	2009	2010	2011	2012	Total	%
Remplacement de composants	275	459	77	115	926	3,7%
Amélioration, réhabilitation	208	62	671	4 298	5 239	21,2%
Logements neufs	1 599	2 201	3 610	4 398	11 809	47,6%
Acquisition immobilière	5 156	210	1 300	0	6 666	26,9%
Voiries réseaux divers.	20	0	110	17	147	0,6%
Total	7 258	2 932	5 768	8 828	24 787	100%

Les travaux d'amélioration et de remplacement de composants qui ne représentent que 25 % des investissements sur la période, sont restreints (1 752 k€) de 2009 à 2011. Sur ces 3 exercices le montant global des dépenses de maintenance comptabilisées en investissement et en exploitation (au total 4 663 k€ seulement), montre que l'entretien du patrimoine n'a pas constitué la priorité de l'office, ce qui a contribué fortement à améliorer sa situation financière.

La comparaison, ci-dessous, entre les objectifs affichés du PSP et les réalisations effectives sur la période 2010-2012 confirme ce constat :

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

En k€	2010		2011		2012		Période		
	prévu	réalisé	prévu	réalisé	prévu	réalisé	prévu	réalisé	%
Entretien courant	536	267	545	219	555	295	1 636	781	48%
Gros entretien	610	706	1 082	1 032	1 025	692	2 717	2 430	89%
Réhabilitation, démolition	1 830	521	7 993	858	7 083	4 430	16 906	5 809	34%
Construction neuve	5 381	2 201	4 302	3 610	709	4 398	10 392	10 209	98%

Les retards portent principalement sur les travaux d'entretien courant et de réhabilitation.

6.2.3.3 Fonds propres disponibles et à terminaison

Les fonds propres disponibles (FRNG moins les dépôts de garantie et la PGE) sont d'autant plus satisfaisants que la PGE est importante : ils s'élèvent à 7 568 k€ fin 2012 et à 6 928 k€ à terminaison des opérations en cours, soit environ 4 mois de dépenses courantes.

6.2.3.4 Trésorerie

Le niveau de la trésorerie de l'OPH de Lunéville suit la même évolution que le fonds de roulement net global sur la période observée pour s'établir fin 2012 à 9 929 k€ soit 5,85 mois de dépenses alors que la médiane des organismes comparables est à 3 mois. La trésorerie est composée uniquement de ressources longues, gage de sa solidité.

6.3 ANALYSE PRÉVISIONNELLE

Obs 10 : L'OPH n'établit pas de véritable étude prévisionnelle, ce qui est préjudiciable à ses intérêts compte tenu des forts enjeux patrimoniaux auxquels il est confronté.

L'étude menée par l'office dans le cadre du PSP de juin 2010 était partielle et n'a pas été actualisée.

Une simulation de l'évolution de l'autofinancement net et du FRNG de l'organisme sur la période 2013-2017 a été établie. Elle repose sur les hypothèses suivantes :

- progression des loyers de 1,6 % par an, stabilité de la vacance et des produits financiers, prise en compte des dégrèvements de TFPB,
- augmentation des frais de gestion de 10 % en 2013 et de 5 % en 2014 pour tenir compte notamment du recrutement d'un architecte, puis 3 % l'an,
- hausse de 1,6 % par an des travaux de maintenance (qui étaient de 1 032 k€ pour le GE et 219 k€ pour l'entretien courant en 2012) alors que le PSP prévoyait une baisse sensible des dépenses de gros entretien (400 k€ en moyenne annuelle),
- en investissements, pour les mobilisations de fonds propres et selon les indications de l'OPH : il est prévu 1 456 k€ pour la production de 82 logements neufs (109 étaient prévus par le PSP), 2 054 k€ sur des opérations de réhabilitations (1 800 k€ par le PSP) et 320 k€ pour le réaménagement du siège.
- Les cessions n'ont pas été prises en compte hormis deux logements vendus en 2013.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Observation 10 :

L'outil de gestion financière prévisionnelle « VISIAL » sera mis en œuvre en 2014. Une étude prévisionnelle 2013-2020 (sur tableur) a été mise en place au cours du dernier trimestre 2013. Elle servira en partie à alimenter VISIAL.

Bien.

Cette projection donne les résultats suivants :

En k€	rappel					
	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Autofinancement net	1 678	1 471	1 142	1 262	1 084	1 200
<i>Autofinancement net en % du chiffre d'affaires</i>	<i>18,59%</i>	<i>15,90%</i>	<i>12,15%</i>	<i>13,22%</i>	<i>11,18%</i>	<i>12,18%</i>
Total des fonds propres investis		0	-1 386	-394	-2 050	0
Cessions		90	0	0	0	0
Incidence sur le FRNG et la trésorerie		1 561	-244	868	-966	1 200
Montant du FRNG au 31/12	9 955	11 516	11 272	12 140	11 174	12 374
FRNG en mois de dépenses 2011	5,86	6,78	6,64	7,15	6,58	7,29

La rentabilité devrait rester à un niveau satisfaisant, de l'ordre de 13 % sur la période projetée.

Le FRNG alimenté par l'autofinancement devrait encore s'améliorer. Des travaux complémentaires d'investissement et de maintenance pourront donc être envisagés en fonction de l'évolution réelle de la situation.

6.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITÉ FINANCIÈRE

En raison du retard dans l'exécution des travaux de maintenance (le niveau réalisé étant particulièrement faible) et de frais de gestion modérés (hors prélèvements sur le potentiel financier), l'OPH a dégagé dans le passé une bonne rentabilité lui permettant d'obtenir une situation financière satisfaisante également confortée par une activité réduite en matière de production de logements. Ses capacités financières devant être préservées sur les années à venir, l'OPH est en mesure de poursuivre la remise à niveau de son patrimoine.

7. CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS

7.1 PÉRIODE VÉRIFIÉE

Les déclarations 2011 à 2013 ont été vérifiées.

7.2 CONTENU DE LA VÉRIFICATION

7.2.1 Les cotisations de base

Les cotisations de base relevant de l'article L.452-4 ont été correctement calculées à l'exception de celles de 2011. Les loyers retenus par l'office sont supérieurs de 4 667 € à ceux comptabilisés. Il en résulte un excédent de versement de 61 €.

7.2.2 Les taxes additionnelles

Pour les cotisations additionnelles relevant de l'article L.452-4-1 du CCH, la part fixe a été correctement calculée. En revanche, pour ce qui concerne la part variable sur la déclaration de 2011, c'est à tort qu'a été prise en compte la totalité des remboursements d'emprunts (2 254 338 €) alors que seuls ceux inscrits sur la ligne 2.21 « emprunts locatifs » (2 147 358 €) doivent entrer dans le calcul de l'autofinancement retraité. Il en ressort une insuffisance de versement d'un montant de 12 837 €.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

7.2.3 Les prélèvements sur le potentiel financier

Les déclarations concernant le prélèvement sur le potentiel financier ont été établies conformément à l'article L423-14 du CCH. Elles ont donné lieu à un paiement de 426 105 € le 5 septembre 2012 et de 594 079 € le 8 décembre 2011.

7.3 CONCLUSION SUR LE CALCUL DES COTISATIONS CGLLS

Obs 11 : Au total, l'office est redevable de la somme de 12 776 €. Il est invité à se rapprocher de la CGLLS pour régulariser sa situation.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Observation 11 :

La régularisation a été effectuée en septembre après rapprochement avec la CGLLS. Bien.

8. CONCLUSION

Obs 12 : L'OPH de Lunéville gère un patrimoine conséquent sur la ville éponyme et le secteur sud de la Meurthe et Moselle. Sur ce territoire en déprise démographique et en difficulté économique, il est confronté à la fois à un taux de vacance élevé sur certains sites et à un niveau important d'impayés.

L'office s'est largement impliqué dans les opérations de renouvellement urbain sur le quartier Niederbronn-Zola à Lunéville.

Pour renforcer l'attractivité de son parc immobilier ancien, il doit poursuivre ses efforts de réhabilitation et de restructuration. Il convient de rechercher l'assainissement du parc par des démolitions ciblées d'immeubles qui ne peuvent retrouver une attractivité suffisante tout en valorisant le patrimoine ancien, notamment en centre-ville dans le cadre du plan local de l'habitat en cours de finalisation au niveau de la communauté de communes du Lunévillois.

La bonne situation financière de l'office doit lui permettre de développer une politique de maintenance plus ambitieuse répondant ainsi aux attentes de locataires anciens. Une politique de communication plus active en direction de ces locataires est de nature à y concourir.

L'organisation et le fonctionnement de l'organisme ont progressé, néanmoins des procédures de contrôle sont à mettre en place pour sécuriser davantage le fonctionnement de la structure.

Les inspecteurs auditeurs de la Miilos

Le chargé de mission d'inspection



Armand Vagner



Christian Guignard



Patrick Besson

Réponses de l'organisme

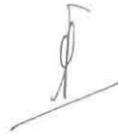
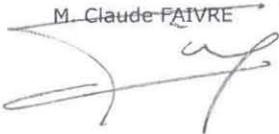
Nouvelles observations de la Miilos

L'office n'a pas jugé utile de répondre à l'observation n° 12.

Réponses apportées par M. Claude Faivre,
Directeur Général de l'OPH de Lunéville, par
courrier du 10 octobre 2013

Les inspecteurs auditeurs de la Miilos

Le Directeur Général,
M. Claude FAIVRE



Armand Vagner



Christian Guignard

Le chargé de mission d'inspection



Patrick Besson

