

Rapport définitif n° 2012-065 Septembre 2013

Office public de l'Habitat de la Meuse

Bar-le-Duc (55)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT DEFINITIF

N° 2012-065

OPH DE LA MEUSE – 55

Président : M. Serge Nahant
 Directeur général : Mme Sylvie Mermet Grandfille
 Adresse : 15, rue du Moulin
 55005 Bar-le-Duc

Nombre de logements familiaux gérés : 10524

Nombre de logements familiaux en propriété : 10319

Nombre d'équivalents logements des foyers en propriété : 257

Indicateurs ¹	Organisme	Réf. nat.	Réf. région
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	7.5	1.17	0.22
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	55.21	46.7	49.8
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vac. techn.(%)	5.55	1.4	2.1
Loyers mensuels (€/m ² de surface corrigée)	2.61	2.99	2.83
Loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	4.05		
Fonds de roulement net global à term. des op. (mois de dépenses)	1.96		
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	0.22	4.18	
	Quartile : 1		
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	8.5	12.94	
	Quartile : 2		
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	18.6	13.42	
	Quartile : 4		

Présentation générale de l'organisme

L'OPH se positionne comme le 1^{er} bailleur du département. Il est le seul à produire des logements locatifs sociaux. Les autres bailleurs sociaux présents dans le département se limitent à une simple gestion de leur parc existant sans envisager de s'y développer au cours de la période 2011-2016.

Le conseil général de la Meuse exerce la compétence sur le logement (gestion des aides à la pierre) pour la période 2007-2012. En 2006, il a décidé de définir une politique globale de l'habitat cohérente et adaptée aux besoins du territoire.

Le parc social, fort de 10 799 logements, est la propriété de l'OPH de la Meuse suite à l'acquisition de la majeure partie du patrimoine de la SA VTB-55 (+ 2 718 logements). Réparti sur l'ensemble du département de la Meuse, il est cependant concentré sur quelques agglomérations (Verdun, Bar-le-Duc, Commercy, St Mihiel).

Ce patrimoine est inadapté à l'évolution du mode de vie : logements trop grands, vétustes et mal équipés. Aujourd'hui, les besoins s'analysent essentiellement en termes de réhabilitation et d'adaptation du parc existant.

Le patrimoine de l'OPH éponyme se compose, au 1^{er} janvier 2012, de 10 319 logements, de 7 foyers et résidences conventionnés représentant l'équivalent de 257 logements (dont la gestion a été confiée à des CCAS ou des organismes agréés), 164 locaux divers (associatifs, commerciaux, professionnels) et 2 774 aires de stationnement (garages et parkings).

- Points forts**
- Loyers accessibles aux populations défavorisées économiquement
- Points faibles**
- Informations insuffisantes communiquées à l'organe délibérant
 - Risque de conflits d'intérêts compte tenu du cumul de mandats des dirigeants
 - Procédures insuffisamment formalisées et contrôle interne et de gestion à renforcer
 - Taux de vacance particulièrement élevé
 - Manquement à la réglementation en matière de contrats d'exploitation
 - Niveau de maintenance insuffisant sur une partie du patrimoine
 - Non respect des obligations en matière de sécurité (ascenseurs) et de diagnostics techniques
 - Impayés élevés
 - Situation financière tendue
- Anomalies ou irrégularités particulières**
- Indemnité conventionnelle allouée indûment à l'ancien directeur général
 - Des conditions de rémunération du directeur général non conformes aux dispositions de l'article R.421-20 du CCH
 - Non respect de la procédure d'autorisation et de contrôle prévues pour les conventions réglementées
 - Des pratiques comptables qui pour certaines d'entre elles altèrent l'image fidèle de l'office

Conclusion

L'OPH, avec plus de 10 000 logements, après rachat du patrimoine de sa filiale, la SA VTB-55 est le seul opérateur actif dans le domaine du logement social sur le département de la Meuse.

Après la remise en ordre de son organisation, il doit veiller au respect de la réglementation en vigueur notamment en ce qui concerne le contrat du directeur général et la comptabilité. Il doit aussi se donner les moyens d'un pilotage de ses activités qui soit professionnel et rigoureux en l'accompagnant d'un réel contrôle interne.

La population logée est modeste, l'OPH doit veiller à maintenir le niveau de la qualité de service.

Sa stratégie patrimoniale est à adapter aux besoins de son parc confronté à un retard d'entretien et à un marché local détendu. Ainsi, les immeubles les plus anciens qui n'ont pas vocation à être démolis sont à réhabiliter afin de renforcer leur attractivité dans l'optique de résorber une vacance particulièrement élevée.

La reprise du patrimoine de la SA en augmentant le poids de la dette va encore aggraver la situation financière qui était déjà très tendue fin 2011. L'étude prévisionnelle montre une dégradation des résultats qui ne peut se résorber sans aide extérieure. Le protocole de consolidation avec la CGLLS, en cours d'élaboration, devrait y contribuer.

Parallèlement, l'OPH doit poursuivre ses efforts pour maîtriser la vacance, les impayés et les frais de gestion.

Inspecteurs-auditeurs Miilos : M. Armand Vagner et M. Christian Guignard
Chargé de mission d'inspection : M. Patrick Besson
Précédent rapport Miilos : n°2012-141 de 11/10/06
Contrôle effectué du 01/06/12 au 19/10/12
Diffusion du rapport définitif : Septembre 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° 2012-065

OPH DE LA MEUSE – 55

SOMMAIRE

1. PRÉAMBULE.....	2
2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME ET DE SON CONTEXTE.....	2
2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME	2
2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT.....	3
2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE.....	7
3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE	7
3.1 OCCUPATION DU PARC	7
3.2 ACCES AU LOGEMENT	8
3.3 LOYERS ET CHARGES.....	9
3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES	10
3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES	11
3.6 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE	12
4. PATRIMOINE.....	12
4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE	12
4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE	12
4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE	13
4.4 MAINTENANCE DU PARC	15
4.5 VENTE DE PATRIMOINE	16
4.6 AUTRES ACTIVITES	17
4.7 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE.....	17
5. RENOVATION URBAINE	17
6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE.....	18
6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE.....	18
6.2 ANALYSE FINANCIERE DE L'OPH DE LA MEUSE	19
6.3 INCIDENCE DU RACHAT DE PATRIMOINE A LA SA VTB 55	23
6.4 ANALYSE PREVISIONNELLE	24
6.5 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE	24
7. CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS.....	25
7.1 PERIODE VERIFIEE.....	25
7.2 CONTENU DE LA VERIFICATION.....	25
7.3 CONCLUSION SUR LE CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS	25
8. CONCLUSION	26

1. PRÉAMBULE

La Miilos exerce le contrôle de l'office public de l'habitat de la Meuse 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 rapport de contrôle de l'office réalisé par la Miilos, diffusé en 2008, mettait en exergue la nécessité d'améliorer l'information du conseil d'administration, le management des services, le pilotage de la comptabilité et des finances. Par ailleurs, avaient été soulignés l'inefficacité du contrôle interne, l'absence de finalisation du plan de patrimoine, le niveau important des impayés et de la vacance. Des manquements au respect des règles juridiques notamment dans les domaines de l'accès au logement et de la gestion immobilière avaient également été relevés.

Enfin, la Miilos avait critiqué le GIE et son fonctionnement. Le rapport précisait qu'au moment du contrôle, 95 agents des deux structures étaient mis en commun au sein du GIE, 68 par l'OPH et 27 par la SA HLM VTB 55, autre membre de ce GIE. Il concluait ainsi : « Le recours au GIE ne saurait être qu'une étape transitoire dans une stratégie cohérente de fusion des deux organismes HLM. Le GIE présente une fragilité juridique certaine et occasionne des coûts exorbitants pour l'OPH. Une fusion des deux organismes devrait s'opérer accompagnée d'une disparition d'un GIE qui n'a aucune justification dans le contexte local ».

Le rapport d'inspection, communiqué aux administrateurs, a été débattu au cours de la séance du 29 septembre 2008 du conseil d'administration.

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

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME

Département principalement rural, la Meuse, peu peuplée (près de 194 000 habitants soit 31 habitants au km²), est constituée de villages, de gros bourgs et de quelques villes moyennes. La démographie meusienne se caractérise sur la période 1999 à 2010 par une relative stabilité (progression de l'ordre de 0,1 % par an).

Jusqu'en 2011, le tissu locatif social en Meuse reposait principalement sur 2 acteurs, l'OPH de la Meuse et la SA d'HLM des villes de Verdun, Thierville et Belleville - Meuse (SA VTB-55) qui avait une compétence territoriale et un objet social identiques.

La coopération entre les 2 organismes encouragée par le conseil général a été engagée en 2001 par la mise en place d'une direction commune et en 2003 par la création d'un groupement d'intérêt économique « Pour le Logement Social en Meuse » (GIE LSM) pour faciliter le développement de leur activité économique, accroître les résultats de cette activité et réaliser des économies d'échelle.

En 2005, l'OPH devient l'actionnaire principal de la SA VTB-55 accentuant le processus de rapprochement et de coopération entre les 2 entités. Dans les faits, les moyens mis en commun couvraient une part des activités du « cœur de métier du logement social » et la performance du GIE n'était pas avérée.

Les objectifs d'économie d'échelle n'ayant pas été atteints, le GIE a été dissous avec effet au 1^{er} avril 2009.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Milos

Les personnels ont réintégré leur structure d'origine, soit 5 personnes pour la SA VTB-55 et 22 personnes pour l'OPH de la Meuse. Chacun a rejoint son organisme en gardant ses fonctions et en emmenant ses dossiers. 6 personnes ont quitté volontairement le GIE pour convenances personnelles (retraite ou démission).

Après avoir envisagé différentes options dont la fusion par confusion des patrimoines, compte tenu des imbrications fonctionnelles et opérationnelles entre les 2 structures, la vente du patrimoine de la SA VTB-55 au bénéfice de l'OPH de la Meuse a été privilégiée. Elle a été concrétisée pour l'essentiel du patrimoine (2 718 logements sur un total de 2 904 logements) en décembre 2011 pour un montant de 83,8 M€ représentant le capital restant dû des emprunts contractés. Toutefois certains biens tels que 186 logements, 4 résidences sociales (dont 3 à Verdun) ainsi que divers commerces et terrains étaient encore propriété, au 1^{er} janvier 2012, de la SA VTB-55, leur vente étant subordonnée au dénouement des démarches engagées pour régulariser la propriété foncière desdits biens. L'objectif de fin des acquisitions par l'OPH de la Meuse est fixé à fin 2012.

L'OPH se positionne comme le 1^{er} bailleur social du département de la Meuse (98 % du parc social). Il est le seul à produire des logements locatifs sociaux. Les autres bailleurs sociaux présents dans le département se limitent à une simple gestion de leur parc existant sans envisager de s'y développer au cours de la période 2011-2016.

Le conseil général de la Meuse exerce la compétence sur le logement (gestion des aides à la pierre) pour la période 2007-2012. En 2006, il a décidé de définir une politique globale de l'habitat cohérente et adaptée aux besoins du territoire.

Suite à l'acquisition de la majeure partie du patrimoine de la SA VTB-55 (2 718 logements), le parc social de l'OPH de la Meuse atteint plus de 10 000 logements. Réparti sur l'ensemble du département de la Meuse, il est cependant concentré sur quelques agglomérations (Verdun, Bar-le-Duc, Commercy, St Mihiel).

Ce patrimoine est peu adapté à l'évolution du mode de vie : logements trop grands, vétustes et mal équipés. Les besoins de réhabilitation (volet énergétique) et d'adaptation du parc existant aux besoins des personnes âgées (accessibilité des logements) et des ménages isolés (petits logements en typologie et en surface) sont prégnants.

Il se compose, au 1^{er} janvier 2012, de 10 319 logements, de 7 foyers et résidences conventionnés représentant l'équivalent de 257 logements (dont la gestion a été confiée à des CCAS ou des organismes agréés), 164 locaux divers (associatifs, commerciaux, professionnels) et 2 774 aires de stationnement (garages et parkings).

	Logements familiaux	Foyers Equivalents	Total
Conventionnés	10 042	257	10 299
Non conventionnés	277		277
Total équivalents	10 319	257	10 576

Enfin, l'office assure également la gestion du patrimoine locatif de collectivités locales (19 logements au total) et celui restant à transférer de la SA VTB 55 (186 logements).

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Gouvernance

M. Serge Nahant, vice-président du conseil général, a été désigné, en 2008, président de l'OPH de la Meuse. Il exerce ses fonctions à titre gratuit. La vice-Présidence a été confiée à M. Christian Namy, par ailleurs président du conseil général de la Meuse.

Le conseil d'administration, composé de 23 membres, se réunit périodiquement, en fonction des circonstances (6 réunions en 2010 et 8 en 2011). Il a formé un bureau. L'assiduité des administrateurs est satisfaisante.

Le règlement intérieur régissant son fonctionnement (adopté le 22 décembre 2000) est à réactualiser pour intégrer les dispositions du nouveau statut des offices publics de l'habitat

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

prévues par l'ordonnance n° 2007-137 du 1^{er} février 2007 et les décrets du 18 juin 2008 et n°2009-1218 du 12 octobre 2009 (champ de compétences de l'OPH, direction générale, ...).

Obs 1 : Le contrôle du conseil d'administration est insuffisant au regard des missions qui lui sont dévolues au terme des dispositions de l'article R.421-16 du CCH.

- Le bureau ne lui rend pas compte périodiquement et systématiquement de ses travaux dans les domaines pour lesquels il a reçu délégation.
- Le bilan financier définitif des opérations d'investissement (constructions neuves, acquisitions-améliorations et réhabilitations) n'est pas présenté au conseil d'administration depuis plusieurs années. La communication périodique de ces données à l'instance délibérante relève de l'obligation de transparence.
- Le rapport de gestion de l'année 2011 présenté au conseil d'administration est succinct sur l'évolution du parc immobilier (mutisme sur l'intégration du patrimoine racheté à la SA VTB-55 en décembre 2011) ainsi que sur la vacance des locaux professionnels et aires de stationnement (nonobstant les pertes financières liées à ce phénomène).

Obs 2 : Le cumul par une même personne des fonctions de directeur général de l'OPH de la Meuse, de président du directoire de la S.A VTB-55 et d'administrateur unique du GIE LSM jusqu'en mars 2009 puis de liquidateur de ladite structure, n'a pas fait l'objet d'une autorisation ministérielle expresse. En outre, il est de nature à nuire au contrôle des prestations effectuées par une structure au bénéfice de l'autre. Qui plus est, cette situation est susceptible d'exposer le directeur général à un risque potentiel de conflits d'intérêts.

En 2011 et 2012, les 2 contrats, établis sous la forme d'acte notarié, portant vente du patrimoine de la SA VTB-55 à l'OPH de la Meuse (un 3^{ème} acte devrait finaliser, fin 2012, la vente du reliquat de patrimoine) ont été signés pour l'OPH de la Meuse par le directeur général et pour la SA VTB-55, par un membre du directoire, par ailleurs directeur général adjoint dudit OPH.

2.2.2 Organisation et management

Mme Sylvie Mermet Grandfille assure la direction générale de l'office depuis le 17 février 2009 après en avoir assuré l'intérim à compter du 16 décembre 2008.

Elle est secondée dans sa tâche par M. Jean-Sébastien Paulus recruté en qualité de directeur général adjoint en juin 2010.

2.2.2.1 Contrat du directeur général

Obs 3 : Le contrat et les modalités de rémunération pour l'année 2009 de l'actuel directeur général de l'OPH de la Meuse enfreignent les dispositions de l'article R.421-20 du CCH. La part variable de la rémunération perçue pour la période antérieure à l'entrée en vigueur du décret du 12 octobre 2009 est indue.

Les fonctions de directeur général sont régies par un contrat écrit conclu le 16 février 2009, modifié par 4 avenants datés respectivement du 22 décembre 2009, 1^{er} décembre 2010, 13 mars 2012 et du 12 septembre 2012

En qualité d'agent contractuel de droit public, le directeur général de l'OPH de la Meuse relève des 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 directeurs généraux d'OPH.

Le contrat d'un directeur général d'OPH est un contrat de droit public en vertu d'une jurisprudence constante (notamment CE, 14 juin 2004, Leplatre c/ Opac de Dreux, n°250 695). En tant que telles, les stipulations du contrat doivent respecter les dispositions d'ordre public relatives au statut du directeur général d'un OPH.

- Les dispositions de l'article 2 de l'avenant n°1 au contrat de travail relatives à la garantie du montant de la part forfaitaire au niveau atteint par la rémunération avant la parution du décret du 12 octobre 2009 par l'attribution d'une indemnité différentielle, sont irrégulières. Le décret prévoyait la possibilité du maintien de la rémunération antérieure si elle était plus

Réponses de l'organisme**Nouvelles observations de la Miilos****Obs 1 : -**

Envoi systématique des procès verbaux de Bureau aux membres du Conseil d'administration. Pour l'avenir, les PV seront transmis dans chaque ordre du jour de Conseil d'administration. Le Bureau a toute délégation conformément aux délibérations prises et le CA est avisé par l'envoi du PV du Bureau.

La délibération n°166 du 22.10.12, n°181 du 10.12.12 et n°192 du 15.02.13 présentent la clôture financière des opérations concernées. Pour l'avenir, les clôtures seront présentées au fur et à mesure en Conseil d'administration.

Le projet de rachat de patrimoine a été présenté au fur et à mesure de son avancement aux membres du Bureau et du Conseil d'Administration, notamment en présence du Cabinet Grant Thornton qui accompagnait la démarche. Les délibérations sur ce rachat sont la n°64 du 3.2.11, n° 68 du 7.03.11, n°148 du 19.07.12, n°187 du 15.02.12 et n°179 du 10.12.12

L'ensemble de la démarche, y compris financière a fait l'objet de présentation en Conseil ou en Bureau, notamment par la préparation d'un business plan du cabinet Grant Thornton présentant les conséquences du rachat du patrimoine. Tous les rapports d'activité ont présenté un point sur l'avancement de l'opération, les chiffres de la vacance, dont le travail mené sur le PSP a justement mis cette problématique au cœur de la réflexion.

Obs 2 :

- Aucune rémunération perçue par les membres du directoire de la SAVTB.
- Par courrier du 26 mars 2009, le Président de l'OPH de la Meuse informait le Préfet de la Meuse de la délibération portant nomination du Directeur Général de l'Office à la présidence du directoire à titre gratuit. Cette information n'a suscité aucune remarque ni réponse de la part du représentant de l'Etat.
- A aucun moment, il n'a été indiqué qu'une autorisation ministérielle n'était nécessaire pour liquider le GIE ou en être membre, que ce soit par les différents contrôles de la MILOS ou de la Chambre Régionale des Comptes. D'autre part, dans la mesure où le plafond de rémunération du directeur

La Miilos prend note des évolutions concernant la communication des PV aux administrateurs.

Dont acte. Le conseil d'administration a délibéré postérieurement au contrôle sur place de la Miilos (contrôle achevé le 19/10/2012).

Dont acte.

Vu.

Une autorisation ministérielle aurait du être sollicitée pour le cumul de ces fonctions. L'autorisation accordée au précédent directeur général de l'office l'avait été intuitu personae.

La décision de dissoudre le GIE relève de la compétence exclusive de ses membres. Cet acte de gestion ne nécessite aucune

Réponses de l'organisme

général n'était pas dépassé et que les fonctions de Présidente du Directoire ont été exercées à titre gratuit, il nous avait semblé qu'une autorisation ministérielle n'était pas requise, et ce notamment en raison du fait que les précédents contrôles, opérés tant par la MILOS que par la Chambre régionale des comptes n'avait relevé aucune irrégularité à cet égard et ce depuis 2000.

L'OPH étant actionnaire majoritaire, il était nécessaire d'agir dans les délais rapides fixés par la MILOS lors de son dernier contrôle et d'agir conformément aux pratiques de tous les organismes agissant dans le cadre d'un rapprochement entre deux organismes locatifs sociaux de nature juridique différente. La liquidation de la SA devant intervenir rapidement, les fonctions des membres du directoire cesseront dans un délai court.

Nouvelles observations de la Miilos

autorisation ministérielle.

Il est pris note de la régularisation à venir rapidement en raison de la liquidation de la SA VTB - 55

Obs 3 :

- Il est contesté le caractère irrégulier des dispositions figurant à l'article 2 de l'avenant 1 au contrat de travail en ce qu'elle constituerait en réalité un cumul des avantages des deux systèmes. Il s'agit là en effet, d'une erreur d'interprétation desdites dispositions. La rémunération de Mme le Directeur Général telle que fixée par ledit avenant est constitué uniquement d'une part forfaitaire de [] entre une part variable ne pouvant excéder 15% de la part forfaitaire de []. Ces dispositions sont donc conformes à la réglementation applicable. Il est d'ailleurs relevé expressément par la MILOS que le Directeur Général n'a bénéficié d'aucune indemnité différentielle pouvant constituer un cumul des deux systèmes.
- En l'absence de circulaire d'application du Décret de 2009, il est pris acte de la remarque de la MILOS quant à l'absence de caractère rétroactif des dispositions du Décret de 2009 et de la perception en conséquence indue d'une somme de [] au titre de l'année 2009. Cette remarque n'est pas contestée. Il sera cependant précisé qu'en l'absence de circulaire d'application du Décret (parue le 22.12.09) s'était posée des difficultés d'interprétation desdites dispositions. Il sera donné acte à l'OPH de ce qu'il

La Miilos confirme le caractère irrégulier de la rédaction des dispositions de l'article 2 de l'avenant n° 1 au regard du décret du 12 octobre 2009. Pour autant, elle note qu'il n'y a pas eu de concrétisation financière des dispositions critiquées.

Le décret n° 2009-1218 du 12 octobre 2009 qui est entré en vigueur le 14 octobre 2009 ne comporte aucune disposition prévoyant une application rétroactive des nouvelles modalités de rémunération des directeurs généraux d'OPH (ce à quoi il n'aurait d'ailleurs pas pu procéder faute de disposition législative l'y habilitant). Les dispositions étant d'ordre public, ni le président, ni le conseil d'administration ne peuvent décider d'une application rétroactive du texte pour une période antérieure à son entrée en vigueur. La Miilos prend note de l'engagement de

Réponses de l'organisme

procédera au recouvrement de cette somme.

- Concernant la fixation de la part variable de la rémunération du Directeur Général assise sur les ventes (25%), la vacance (25%) et le quitus sur l'exécution du budget (50%), il est prétendu que le poids de ce dernier item serait prépondérant au regard des deux autres dans la liquidation de cette part variable. Il est noté que cette remarque ne concerne qu'un exercice. Il n'est jamais fait mention des items portant sur le rachat du patrimoine, l'organisation de l'organisme la vacance, la CUS et où le quitus n'avait pas de pourcentage avant 2012. Les années précédentes n'auraient pas été étudiées ? L'OPH perçoit difficilement le sens de cette observation dans la mesure où d'une part, aucune conclusion n'en est tirée, et où d'autre part que le Décret applicable laisse entière liberté au président aux fins de déterminer les modalités de calcul de cette part variable. En effet, l'article R.421-20 III du CCH dispose : « les objectifs et indicateurs, déclinant les critères définis au premier alinéa permettant de déterminer la part variable, sont définis chaque année ou pour une période de trois ans au plus par le conseil d'administration, sur proposition du président, et notifiés par écrit au directeur général ».
- L'ensemble des délibérations du Bureau et du Conseil d'Administration sont transmises au contrôle de légalité comme en atteste le visa figurant sur chaque délibération.

Nouvelles observations de la Miilos

l'OPH de procéder au recouvrement des sommes irrégulièrement perçues par la directrice générale de l'office.

Le rapport d'activité reflète l'activité de l'ensemble du personnel. Il ne saurait être assimilé à un indicateur de résultat de l'activité propre au directeur général

Il appartient au conseil d'administration de définir, à l'avenir, les critères permettant d'évaluer la performance du directeur général sur la base, notamment, de la convention d'utilité sociale.

Vu.

avantageuse mais pas le cumul des avantages des deux systèmes. Dans les faits, le directeur général n'a pas bénéficié de cette indemnité différentielle.

- L'avenant n°1 au contrat du directeur général du 22 décembre 2009 qui fixe le montant de la part variable de rémunération à 15% de la part forfaitaire et en accorde le bénéfice au 1^{er} janvier pour l'année 2009, soit une date antérieure à la nomination du directeur général de l'OPH à ses fonctions (17 février 2009) et à l'entrée en vigueur du décret du 12 octobre 2009, est contraire aux dispositions du décret précité qui ne prévoit pas une application rétroactive des nouvelles modalités de rémunération des directeurs généraux d'OPH. En conséquence, le directeur général a perçu, indûment, la somme de € au titre de l'année 2009. Il appartient à l'organisme de mettre en œuvre les mesures utiles au recouvrement de cette somme.
- Les éléments relatifs à la rémunération du directeur général de l'OPH n'ont pas été soumis au contrôle de légalité du Préfet. Une information sur la rémunération annuelle brute et les avantages annexes afférents à l'année 2011 a, toutefois, été communiquée à la DHUP en mai 2012.

Les avenants n°2 et 3 au contrat, examinés lors des réunions du conseil d'administration du 21 décembre 2009 et du bureau des 28 mai 2010, 14 juin 2011 et 16 février 2012, traitent essentiellement du calcul de la rémunération du directeur. S'agissant de celui de la part variable, plusieurs indicateurs ont été retenus, à savoir les ventes de patrimoine (25 %) et la vacance (25 %) ainsi que le quitus sur l'exécution du budget par approbation du rapport d'activité de l'année précédente. Le poids de cet item est prépondérant au regard des 2 autres, dans la liquidation de la part variable.

Par ailleurs, le CA doit approuver le montant de la part variable préalablement à son versement conformément aux dispositions de l'article R 421-20-III du CCH qui prévoient que « Le montant annuel de la part variable attribué au directeur général, en fonction de la réalisation des objectifs qui lui ont été fixés, est approuvé par le conseil d'administration, sur proposition de son président ». La modalité de versement mensuel anticipé (avance) de la part variable est donc irrégulière.

La Miilos relève que ce dernier objectif est de portée trop générale, pour mesurer la performance du directeur général. Il implique en effet autant la direction générale que l'ensemble du personnel.

Les dispositions irrégulières du contrat de droit public du directeur général de l'OPH de la Meuse relatives au versement d'une indemnité de fin de carrière (article 3-3) ont été supprimées par avenant signé le 12 septembre 2012.

2.2.2.2 Organisation interne et fonctionnement de l'OPH

2.2.2.2.1 Le fonctionnement de l'OPH avant le rachat du patrimoine de la SA VTB

Pendant la période contrôlée, l'organisme a été impacté notamment par le départ de l'ancien directeur général, la liquidation du GIE dont l'OPH était membre puis par le rachat du patrimoine de la SA HLM VTB.

Obs 4 : L'indemnité conventionnelle d'un montant de € allouée en sus des indemnités légales à l'ancien directeur général au titre de la réparation de prétendus préjudices matériels, moraux et professionnels consécutifs à la révocation de son contrat pour insuffisance professionnelle est critiquable compte tenu des griefs formulés à son encontre par le conseil d'administration.

En décembre 2008, le président du conseil d'administration, dûment mandaté par ce dernier (délibération du 15 décembre 2008), a négocié avec l'ancien directeur général une indemnité conventionnelle pour prémunir l'OPH d'un éventuel contentieux à la suite de son licenciement (cette indemnité s'ajoutant à une indemnité de licenciement correspondant à 15 mois de rémunération). Le résultat des négociations et les incidences financières de la transaction (indemnité conventionnelle d'un montant de €) n'ont pas été portés à la connaissance des administrateurs.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 4 : dont acte

Vu.

La liquidation du GIE (achevée au 30/11/2009) s'est soldée par la répartition des agents (mis à disposition du GIE) et des outils communs (informatique, parc automobile, locaux) entre l'OPH et la SA VTB. La réintégration des personnels dans leurs structures d'origine a conduit l'OPH à accroître ses mises à disposition de personnel à la SA VTB-55 notamment au niveau des services généraux (finances, ressources humaines, logistique), appui apporté jusqu'alors par le GIE. A l'inverse, la SA a augmenté ses détachements de personnel en appui à la maîtrise d'ouvrage pour l'OPH.

Obs 5 : Les conventions de détachement de personnel par l'OPH 55 auprès du GIE LSM (jusqu'en 2009) et de sa filiale, la SA VTB-55 (sur toute la période), pour leur permettre de réaliser leur objet social, n'avaient 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. De plus, ces prestations ne relevaient pas juridiquement de celles que les articles L.421-1 à L.421-4, R.421-1 et suivants du CCH fixant l'objet social des OPH autorisent expressément.

L'augmentation des prestations croisées déjà nombreuses entre les deux organismes, n'a pas amélioré la lisibilité de l'organisation. La cessation d'activité de la SA VTB-55 qui coïncide avec la cession de son patrimoine à l'OPH de la Meuse a heureusement participé à la clarification de la situation. Les mises à disposition et détachements de personnels ont été résiliés.

Obs 6 : L'adhésion au Medef (actée par le conseil d'administration du 27 novembre 2009) ne s'inscrit pas dans la vocation sociale d'un organisme d'HLM.

L'OPH a versé au Medef de la Meuse une cotisation annuelle en 2010 (2,4 k€) et en 2011 (2,3 k€) assise, pour l'essentiel, sur les effectifs. Au surplus, la cotisation versée en 2010 ne correspond pas à la délibération du conseil d'administration (2,4 k€ au lieu de 2,2 k€).

Cette dépense est contraire à la mission d'intérêt général dont est investi l'OPH. Par délibération en date du 22 octobre 2012, le conseil d'administration a mis un terme à cette situation litigieuse.

2.2.2.2.2 L'organisation actuelle

Aujourd'hui, l'OPH est organisé autour d'une direction générale qui s'appuie sur 2 services fonctionnels (ressources/contrôle juridique et administration/finances) et 2 services opérationnels (clientèle et maîtrise d'ouvrage). Rattachée au département de la clientèle, une régie de 38 agents intervient notamment pour les réparations locatives et l'entretien des parties communes.

Le directeur général pilote, au quotidien, le management. Il s'implique dans la détermination de la stratégie et dans la conduite des affaires de l'Office. Il en suit l'activité au moyen de tableaux de bord et de divers indicateurs.

Sous son autorité, un comité de direction, composé des directeurs des différents départements, programme les actions et assure le suivi des objectifs de l'OPH. Les rôles et les responsabilités des différents services ont été redéfinis pour leur confier un rôle plus stratégique.

L'organigramme de l'OPH est aussi périodiquement réaménagé, y compris pour accompagner l'évolution de carrière des agents (redéploiement au 1^{er} novembre 2012 du département clientèle en 2 entités : gestion locative et maintenance suite au départ à la retraite du titulaire du poste).

Au moment du contrôle, l'OPH, après réintégration du personnel mis à disposition dudit GIE (22 agents) en 2009 et reprise des salariés de la SA VTB 55 au 1^{er} janvier 2012 (43 agents), compte un effectif de 198 personnes dont 10 fonctionnaires territoriaux (soit 193 équivalents temps plein). L'encadrement supérieur de l'office a été largement renouvelé depuis 2010.

L'intégration de la totalité des salariés de la SA VTB 55 au sein de l'effectif de l'OPH, choix assumé par la gouvernance, impacte fortement la masse salariale et pèse sur la situation financière.

A la faveur des départs et des recrutements de personnel, le climat social s'est apaisé, permettant un fonctionnement normalisé de l'office. L'action de l'OPH requiert maintenant,

Réponses de l'organisme

Obs 5 : l'article L.423-10 du Code de la Construction et de l'Habitation concerne les conventions réglementées et analysées par le commissaire aux comptes et non les conventions de gestion de personnel. Nous sommes dans le cadre des pouvoirs propres du Directeur Général visé à l'article R421-18 du CCH sur la gestion du personnel. Nous ne sommes pas dans le champ d'application des conventions réglementées.

Ces conventions existent depuis les années 2000 sans qu'aucune remarque n'ait jamais été formulée lors des différents contrôles de la MILOS.

Enfin, ces conventions ont été autorisées par délibération du Conseil d'Administration du 18.12.2006

Le rapport n°2009-043 mai 2010 de la MILOS prenait bonne note de l'actualisation des conventions entre OPH et la SA suite à la dissolution du GIE. La mise à jour des conventions au 1^{er} mars 2010 a été faite conformément aux préconisations de la MILOS.

Obs 6 : Il est pris acte de la remarque. Néanmoins, sur quel fondement est formulée cette remarque dans un contexte social interne particulièrement tendu et où le conseil d'une formation patronale était déterminant ? Tout comme un organisme de prestation de services et de conseils, cette adhésion était fondamentale face aux organisations syndicales. La place de cette remarque dans un rapport est particulièrement discutable tant sur le plan du fond que du caractère partisan de cette appréciation. Le caractère particulièrement tendu du climat social pour les exercices 2009 à 2011 nécessitait un contrepoint indispensables aux conseils souvent peu avisés prônés par les organisations syndicales représentées au sein de l'entreprise, tout particulièrement de la SA VTB. Pour rappel, l'assemblée générale des actionnaires de la SA à tout de même fait l'objet d'une occupation par les salariés en juin 2010. Qui conseille et appui l'employeur dans ces circonstances ? Vers qui se tourner pour connaître les moyens pacifiques de sortir de ce type de situation ? Qui peut aider ou conseiller l'employeur quand l'absurdité des prises de positions menace un projet stratégique aussi déterminant que celui du rachat du patrimoine ?

Nouvelles observations de la Miilos

Les dispositions de l'article L. 423-10 du CCH ont une portée générale. Ce texte n'opère aucune distinction selon l'objet ou la nature des conventions, dès lors que celles-ci ne portent pas sur des opérations courantes. En l'espèce, les conventions en cause sont des conventions de mise à disposition du personnel de l'OPH auprès du GIE LSM et de la SA VTB – 55 et non des contrats de travail conclus au sein de l'office.

D'ailleurs, l'OPH convient dans sa réponse qu'il avait reconnu, dès 2006, le caractère de conventions réglementées de ces actes.

Enfin, il appartient à l'OPH de porter à la connaissance du commissaire aux comptes les conventions qui présentent les caractéristiques énoncées à l'article L. 423-10 du CCH . Ce dernier n'a pas l'obligation de les rechercher.

Face à une situation délicate, l'OPH a la possibilité de s'entourer de conseillers indépendants (instances professionnelles, avocats, ...).

pour sa mise en œuvre, une stabilité minimale de l'encadrement après une période de rotation élevée peu propice à la capitalisation des expériences.

Aujourd'hui, les efforts restent à poursuivre en matière de pilotage et de management pour mettre en place un système d'informations de qualité. La Miilos a été confrontée à des données incohérentes ou erronées (tableaux de bord relatifs aux logements et à la vacance,...).

- La formalisation des informations (relatives au patrimoine et aux investissements) transmises entre services (service technique/service comptable) est indispensable à la fiabilisation des données.
- La formalisation des procédures internes est à étendre à l'ensemble des domaines d'intervention (une vingtaine seulement est rédigée ou en cours de rédaction) pour assurer un contrôles interne et un contrôle de gestion de qualité (cf. infra § 6.1. Tenue de la comptabilité). Le recrutement d'un contrôleur interne pour remplacer l'agent démissionnaire (effet au 30/06/2012) doit constituer une priorité pour l'OPH compte tenu des enjeux patrimoniaux auxquels il est confronté.
- Une mise en cohérence des applications informatiques créées localement et du progiciel en service est indispensable compte tenu des risques liés à l'insuffisance de fiabilité des données (suivi des opérations de constructions neuves et de réhabilitations).

2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE

L'OPH de la Meuse a connu des évolutions importantes dans son organisation et son fonctionnement à la suite de la dissolution du GIE LSM en 2009 et du rachat du patrimoine de sa filiale, la SA VTB-55 en 2011. Compte tenu des forts enjeux patrimoniaux et financiers auxquels il est confronté, l'OPH doit se donner les moyens d'un pilotage des activités qui soit professionnel et rigoureux accompagné d'un réel contrôle interne. Par ailleurs, le contrat de droit public du directeur général doit être mis en conformité avec la réglementation.

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) sans en exploiter l'ensemble des données (exemple : nouveaux entrants) ce qui prive l'organisme d'un éclairage complémentaire pour affiner sa politique de gestion locative.

Le tableau ci-après retrace les données les plus caractéristiques de l'enquête (taux de réponse de 77 %) :

Résultats de l'enquête	Plafonds PLUS			Bénéficiaires
	Ménages < 20 %	Ménages < 60 %	Aide au logement	Minima sociaux
Tous occupants	26,4 %	68,3 %	54,2 %	25,5 %
Région	22,4 %	67,0 %	49,8 %	15,5 %
National	20,4 %	66,4 %	46,7 %	14,3 %

La population des ménages dont les ressources sont inférieures à 20 % des plafonds pour l'accès au logement social, est nettement supérieure aux moyennes régionale et nationale (respectivement + 4 et + 6 points). Les personnes disposant de faibles revenus (60 %) se concentrent dans le patrimoine situé en zone urbaine sensible.

Obs 7 : La vacance s'établit à un niveau anormalement élevé.

Au 31 décembre 2011, la vacance, toutes causes confondues, s'élève à 13,87 % (soit 1 455 logements inoccupés) nettement supérieure aux moyennes régionale (5,6 %) et nationale (3,8 %). Elle a fortement progressé depuis le dernier contrôle de la Miilos (9,26 % soit + 4,61 points en 5 ans). La vacance locative s'établit à 7,57 %. La vacance stratégique se situe à 6,11 % (restructurations, démolitions, ventes). La vacance technique nécessitée par la remise en état des logements entre 2 locations est contenue (0,19 %).

Réponses de l'organisme**Nouvelles observations de la Miilos**

Obs 7 : Aucune remarque n'a jamais été formulée sur deux CAL sur la participation des maires du nord meusien, l'OPH étudie la mise en place d'un système de vidéo conférence permettant aux maires de participer aux CAL depuis Verdun. Ce système pourrait être intégré au projet du siège. La création d'une seconde CAL au Nord est étudiée sans que cette solution règle la difficulté Ces études sont en cours,

Effectivement, la Miilos n'a pas formulé d'observation particulière sur ce point. Cependant, elle attire l'attention de l'OPH sur le fait que la tenue systématique des réunions de la commission d'attribution à Bar-le-Duc (située au sud du département) ne facilite pas la participation des maires du nord meusien.

La solution esquissée par l'OPH est de nature à remédier à cette situation.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ○ Sur la vacance élevé du parc, les causes sont multiples : rachat du patrimoine de la SA, contexte de marché détendu, contexte économique problématique sur Saint Mihiel, Revigny et la Côte Sainte Catherine de Bar le Duc où le chauffage par chaufferie collective pèse lourdement sur les charges. Les démolitions prévues dans le cadre de l'ORU et de l'application du PSP permettront sans doute de faire baisser la vacance. Par ailleurs, si la construction en logements collectifs correspondait à la demande des années 60-70, la demande aujourd'hui est principalement axée sur du logement individuel et rend difficile la commercialisation des collectifs. Enfin, la problématique de remise en état des logements nécessite des moyens importants et pas toujours disponibles. ○ Les demandes dont l'ancienneté est dite en délai anormalement long, ces demandes sont examinées deux fois par an par les responsables de site et les chargés de clientèle. ○ Sur la politique d'occupation du parc et la mise en œuvre d'une politique pour répondre aux dispositions du décret relatif aux attributions sur le contingent préfectoral : il n'y a pas eu de volonté de l'État de mettre en place une convention de réservation préfectorale, dans la mesure où toutes les demandes présentées font l'objet d'une proposition immédiate en commission d'attribution des logements. ○ Sur les baux conclus avec des associations pour l'insertion de public défavorisé, certaines de ces locations sont des mesures d'ALT, tandis qu'un certain nombre se concluent en baux glissants. ○ Sur l'application des dispositions sur le cautionnement par des personnes physiques : nous ne sollicitons plus de garantie physique, uniquement FSL et Locapass. ○ Sur le respect du délai réglementaire de 10 jours qui ne serait pas respecté : un délai de 10 jours est signifié au demandeur dans le courrier d'attribution qui lui est envoyé | <p>La Miilos prend note des informations complémentaires apportées par l'OPH.</p> <p>Il est pris note du dispositif mis en place en soulignant la nécessité d'associer à la démarche les membres de la commission d'attribution des logements.</p> <p>Dont acte.</p> <p>Vu.</p> <p>Il est pris note des nouvelles pratiques mises en œuvre par l'OPH.</p> <p>Il est pris acte de la rectification des délais de notification de la décision d'attribution des logements.</p> |
|--|--|

Les pics de vacance se situent à Revigny-sur-Ornain et Saint Mihiel (évolution démographique défavorable suite au déclin économique consécutif à la fermeture de sites industriels) ainsi qu'à Bar-le-Duc à la Côte Ste Catherine où la typologie est inadaptée à la demande et le coût du chauffage collectif urbain élevé).

Ce phénomène est la conséquence de l'évolution de la demande (logements collectifs trop grands et vétustes), de la surproduction de logements financés en PLS (vacance de 3 logements sur 4 à Commercy) et du marché détendu .

Pour enrayer cette tendance, le conseil d'administration a décidé, en juillet 2012, d'appliquer des diminutions ciblées du loyer (de l'ordre de 10 %) de logements durablement vacants dans des secteurs attractifs voire la gratuité de la location des annexes, tout en renforçant l'attractivité des logements par des travaux d'amélioration (cf. logement témoin à la Côte Ste Catherine à Bar-le-Duc).

La vacance affecte également les aires de stationnement (garages, parkings). Son taux se situe à près de 42 % à fin décembre 2011 (461 vacants sur un total de 1 106 aires dont la location est dissociable de celle du logement).

Le taux de rotation s'établit, bon an mal an, aux alentours de 13 % ce qui est élevé au regard de la moyenne régionale (11 %) et nationale (9,7 %). Signes de parcours résidentiels, les mutations internes concernent près de 25 % des attributions de l'année.

3.2 ACCES 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'OPH. Ceux-ci sont mis à jour périodiquement en fonction de l'évolution des dossiers.

En 2011, 1 291 logements ont été attribués dont 296 mutations de locataires au sein du parc (22,93 %).

En janvier 2012, le stock de demandes de logements est de 2 540 dossiers pour la Meuse.

Les demandes dont l'ancienneté est supérieure à 2 ans sont suivies périodiquement par les services de la gestion locative. Un suivi au moins annuel de ces demandes par la commission d'attribution des logements est à mettre en place.

3.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

Dans le cadre des droits de réservation (préfecture, communauté de communes, collecteur 1 % logement), les logements, non identifiés en tant que tels au sein du parc de l'OPH, font l'objet d'une gestion par les flux compte tenu notamment d'une offre de logements sociaux pléthorique.

L'OPH doit adopter les mesures idoines pour répondre aux nouvelles dispositions introduites par le décret n° 2012-718 du 7 mai 2012 relatif notamment aux comptes rendus des attributions de logements locatifs sociaux et à la transcription des attributions sur le contingent préfectoral.

Des baux ont été conclus par l'OPH avec plusieurs associations d'insertion pour loger des personnes défavorisées dont elles assurent l'accompagnement social (de l'ordre de 80 baux au total en 2011). Le dispositif peut, le cas échéant, déboucher sur l'établissement de baux classiques.

La Meuse n'est pas dotée d'un accord collectif départemental fixant le nombre de relogements annuels de ménages prioritaires. Les propositions présentées par la Préfecture ont toujours été satisfaites par l'OPH.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

3.2.3 Gestion des attributions

L'unique commission d'attribution des logements, présidée par un administrateur, se réunit périodiquement au siège de l'OPH (en général 2 réunions mensuelles sauf pendant la période estivale). Son fonctionnement est régi par un règlement intérieur.

Compte tenu de la dispersion de son parc locatif sur l'ensemble du département de la Meuse et de l'existence de 2 agences de proximité (Bar-le-Duc pour la partie sud du département et Verdun pour le nord), l'OPH doit s'interroger sur l'adoption de nouvelles modalités pour faciliter la participation des maires des communes du nord meusien.

Un compte rendu de l'activité des commissions est présenté annuellement au conseil d'administration.

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 60 dossiers de locations et relocations intervenues en 2011 et 2012 n'a pas révélé de dépassement des plafonds de ressources.

Les nouvelles dispositions sur le cautionnement édictées par la loi n°2009-323 du 15 mars 2009, d'application immédiate, n'ont toujours pas été mises en œuvre par l'organisme avec la renonciation à l'exigence d'un cautionnement par une personne physique.

Le délai de réponse (8 jours) accordé au bénéficiaire d'une offre de logement pour faire connaître son acceptation ou son refus est inférieur au délai de 10 jours fixé par l'article R.441-10 du CCH.

Obs 8 : Près de 300 logements sont gérés irrégulièrement :

- La gestion des 278 logements non conventionnés (financés sur fonds propres) nécessite de fixer des plafonds de loyers. Par ailleurs, le maintien dans les lieux devra être garanti. Le service d'intérêt général en faveur du logement des personnes aux ressources modestes confiée aux organismes HLM par l'article L.411-2 du CCH requiert la fixation par le conseil d'administration d'un plafond de ressources pour ces logements.
- La gestion des 20 logements PLA sis angle rue des Minimes et Pont Lilette à Verdun confiée à la Caisse Nationale de Retraite des Ouvriers du Bâtiment et des Travaux Publics (CNRO), est contraire aux dispositions de l'article R.442-22 du CCH. En effet, au terme de l'article précité, les immeubles des organismes d'HLM ne peuvent être donnés en gérance qu'à ces derniers, aux SEM de construction et de gestion de logements locatifs sociaux et aux sociétés anonymes de coordination d'organismes HLM. Cette irrégularité déjà relevée lors du contrôle de la SA VTB 55 en 2009 est à corriger dans les meilleurs délais.

3.3 LOYERS ET CHARGES

3.3.1 Loyers

Appliquées chaque 1^{er} janvier, les augmentations de loyers pratiquées par l'OPH de la Meuse, modulées en fonction de l'attractivité des programmes immobiliers, sont sur la période considérée (2008-2012) mesurées. Hormis l'année 2010, les revalorisations s'inscrivent dans le cadre réglementaire et législatif.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 8 :

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ○ Le dossier concernant la CNRO est pris en charge afin d'étudier les différents scénarios envisageables afin de régulariser le mode de gestion. ○ Concernant les logements non conventionnés, il faut différencier trois cas de figure. <ul style="list-style-type: none"> - les logements loués aux gendarmeries dans le cadre des contrats réalisés par France Domaine - les logements en attente de conventionnement suite à amélioration (acquisition-amélioration) - les logements financés sur fonds propres ou prêts libres. Sur ce dernier cas, l'OPH prépare un projet de délibération pour la fixation de tarif et de plafond de ressources. | <p>Déjà relevée par la Miilos lors de précédents contrôles, la situation critiquée doit être régularisée dans les meilleurs délais.</p> <p>L'observation formulée par la Miilos vise essentiellement les 2^{ème} et 3^{ème} modes de gestion.</p> <p>Il est pris note de l'engagement de l'OPH de faire délibérer son CA afin de fixer une grille de loyer et des plafonds de ressources pour les logements non conventionnés.</p> |
|--|--|

	2008	2009	2010	2011	2012
Recommandations ministérielles	2,70 %	2,38 %	1,00%		
Loi de finances				1,10%	1,90%
Revalorisations pratiquées	1,00 %	1,08 %	1,50%	1,10%	1,90%

Les prix des loyers au 1er janvier 2012 s'établissent comme suit :

Nature du parc selon la catégorie de financement	Nbre de logements	Surface quittancée	Loyer pratiqué	Loyer maxi	Marge % maxi
<i>Parc géré sous le régime de la surface corrigée (SC)</i>					
Parc social ancien conventionné	6 954	724 142	2,58 €	2,82 €	8,54 %
Parc social (PLA)	1 694	192 120	3,34 €	4,36 €	23,44 %
Parc très social (PLA TS)	252	26 230	2,55 €	2,85 €	10,64 %
<i>Parc géré sous le régime de la surface utile (SU)</i>					
Parc social (PLA, PLUS)	893	72 501	4,94 €	5,54 €	10,71 %
Parc très social (PLA I)	278	23 902	4,23 €	5,09 €	16,89 %
Parc PLS	116	10 168	5,84 €	6,85 €	14,75 %
Parc non conventionné	278	20 967	4,22 €		

La marge théorique d'augmentation des loyers du parc conventionné est de l'ordre de 12,75 % au regard des loyers maxima fixés par les conventions APL.

Le niveau des loyers pratiqués pour les logements conventionnés, inférieur aux moyennes régionale et nationale, est modéré ce qui confirme leur accessibilité aux populations défavorisées.

3.3.2 Supplément de loyer de solidarité (SLS)

Compte tenu de la forte implantation en ZUS et ZRR (57 % du parc), 11 locataires étaient assujettis, en 2011, au SLS dont le produit est en décroissance (16,3 k€ en 2009, 14,4 k€ en 2010 et 13,5 k€ en 2011).

Dans le cadre de l'adoption de la CUS, l'OPH bénéficie, depuis 2012, d'un régime dérogatoire au barème national compte tenu du taux très élevé de vacance des logements et du niveau modeste des ressources de la population. Seuls les ménages n'ayant pas répondu à l'enquête annuelle sont désormais assujettis au SLS.

3.3.3 Charges locatives

La régularisation des charges locatives générales intervient au cours du mois de juin de l'année suivant leur constatation et est quittancée en juillet à l'exception des dépenses de chauffage dont la régularisation est effectuée à l'issue de la période de chauffe.

Les provisions appelées sont ajustées annuellement pour tenir compte des coûts réels constatés l'année précédente.

L'écart global moyen entre les provisions appelées et les charges constatées s'élève à 8,80 % au titre de l'exercice 2011 (2,20 % en insuffisance de provisions et 11 % en excédent). Les programmes nouvellement mis en service sont, pour l'essentiel, concernés par des écarts plus significatifs qui s'expliquent, en général, par les consommations individuelles en eau.

Le niveau des charges de chauffage 2011 est particulièrement élevé sur les immeubles de la Côte Ste Catherine à Bar-le-Duc desservis par un réseau de chauffage urbain. Le coût moyen qui s'établit à 15,41 €/m² de surface habitable, impacte fortement le montant de la quittance. Une attention particulière est à porter sur ce poste pour en maîtriser les coûts.

3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES

Avec le passage en comptabilité commerciale au 01/01/2012, le traitement des impayés s'améliore au niveau des procédures.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Une partie du service du précontentieux est en cours de décentralisation en agences avec une implication plus forte des chargés de clientèle et de recouvrement auprès des locataires en difficulté de paiement.

Obs 9 : Sur le plan comptable le montant cumulé des créances au bilan représente 18,55 % des loyers et charges quittancés au 31/12/2011 ce qui est très nettement supérieur à la médiane de référence des OPH de province qui est de 12,88 % en 2010. Elles sont en hausse sensible depuis 2010.

Au 31/12/2011 la dette se répartit entre 1 332 locataires présents pour un montant de 913 818 € et 901 locataires partis pour 1 404 060 €. La dette inférieure à 3 mois concerne toutefois 706 locataires (présents et sortis).

Au 6 septembre 2012, 41 locataires dont 6 présents ont une dette supérieure à 10 000 €. La plus importante s'élève à 47 709 € pour un sorti qui a repris les règlements. La dette de ce dernier est montée jusqu'à 50 000 €.

46 % des locataires réglaient leur loyer par prélèvement en 2011. Ce taux a été porté à 52 % sur le premier semestre 2012.

216 nouvelles saisines ont été présentées à la CDAPL au cours de l'année 2011.

Le suivi des ménages en difficulté s'est traduit en 2011 par :

- l'aide du FSL attribuée à 33 familles pour un montant de 8 651 € afin de résorber une dette de loyers.
- 6 433 € provenant du loca-pass,
- 686 accords de paiement signés (990 au 15/08/2012),
- 65 procédures de rétablissement personnel enregistrées.

Toutefois, 41 expulsions ont été prononcées en 2011, 25 recours à la force publique demandés et 7 expulsions réalisées. Au 06/09/2012, 22 concours de la force publique ont été demandés. 3 locataires sont partis avant l'intervention.

Enfin, sur 2 foyers repris à la SA VTB-55 en 2012 les impayés s'élèvent à 123 932 k€.

3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

Le plan de concertation locative, validé en 2001, a été renouvelé en 2008. Le conseil de concertation de l'office fonctionne au rythme d'une réunion par mois. Les thèmes intéressant la gestion du parc immobilier, les conditions d'habitat et le cadre de vie des locataires y sont abordés.

Une enquête de satisfaction a été réalisée avec l'appui d'un consultant auprès d'un échantillon représentatif de locataires en février 2011 avant acquisition du patrimoine de la SA VTB 55 (environ 12 %). L'appréciation portée par une majorité de locataires (84,7 %) est globalement positive avec toutefois, un taux d'insatisfaction, en hausse par rapport à la précédente enquête de 2007 (15,2 % au lieu de 12,8 %) plus marqué chez les locataires du Nord meusien (près de 16 % de la population) et des occupants de logements individuels (22%).

Dans le cadre des orientations de son action future, l'OPH doit se montrer vigilant sur l'amélioration de la propreté des parties communes et du traitement des réclamations (pannes et dysfonctionnements dans les logements) comme l'indique l'enquête de satisfaction. Des marges de progrès existent effectivement dans ces domaines.

Après une première tentative infructueuse, une nouvelle démarche portant sur la qualité de services a été engagée sous l'égide de l'association régionale des organismes HLM de Lorraine (Arelor). Une responsable a été désignée au 1^{er} septembre 2012 pour porter le projet au sein de l'office.

Les tâches d'entretien courant des immeubles collectifs sont assurées, soit par le personnel de l'organisme, soit par les locataires eux-mêmes voire par des prestataires extérieurs. Les résultats sont, dans l'ensemble, assez inégaux.

Réponses de l'organisme**Nouvelles observations de la Miilos****Obs 9 :**

- Le taux des impayés au 31/12/2011 est de 7,73% (présents, partis, commerces et gendarmeries). C'est ce mode de calcul des impayés qui est pris en compte dans toutes les enquêtes et statistiques. Néanmoins, il est bien noté que le chiffre indiqué comprend le montant cumulé des créances au bilan, démontrant si besoin était, les difficultés croissantes des locataires à honorer le paiement du loyer. Toutes les procédures sont mises en œuvre le plus en amont possible pour se saisir de l'impayé au plus tôt.
- 3.2 : la démarche qualité a démarré en 2013 avec comme objectif la certification ISO 9001. Un cabinet accompagne l'OPH dans cette démarche, fortement épaulée par la Direction Générale.

Le montant cumulé des créances au bilan représente bien 18,55% du quittancement de 2011.

L'observation est maintenue.

L'OPH doit s'attacher à renforcer la présence du personnel sur le terrain pour garantir une meilleure qualité de service. Actuellement, la relation de proximité ne répond pas de façon satisfaisante aux attentes des locataires.

Une permanence téléphonique est assurée en dehors des heures d'ouverture par un cadre qui, en fonction de la situation, répercute l'appel à un technicien d'astreinte ou sollicite un prestataire.

3.6 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE

Nonobstant quelques irrégularités qu'il lui appartient de corriger, l'OPH de la Meuse assure correctement son rôle de bailleur social dans le département éponyme. Toutefois, il lui appartient de lutter contre une vacance hors normes et récurrente. La gestion des impayés nécessite aussi une vigilance toute particulière.

4. PATRIMOINE

4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

4.1.1 Logements locatifs sociaux

Début 2012, le patrimoine de l'organisme (10 319 logements familiaux), constitué pour environ les 2/3 dans les années 1960-1970, est composé principalement d'immeubles collectifs (77 %). L'âge moyen du parc est de l'ordre de 35 ans.

Conventionné à hauteur de près de 98 % (seuls 277 logements ne le sont pas), le patrimoine est actuellement réparti sur 130 communes.

11% du parc locatif (1 238 logements) est situé en ZUS et 46 % (4 939 logements) en ZRR.

4.1.2 Foyers et résidences

L'OPH dispose d'un patrimoine conséquent. Au 1^{er} juillet 2012, il possède un parc de 12 foyers et résidences (cf. source CUS).

Obs 10 : Les suivis administratif et technique des foyers et résidences manquent de rigueur.

- Le décompte en équivalents-logements des unités n'est pas exact (cf. résidence universitaire à Bar-le-Duc). Cette situation n'est pas sans conséquences sur les déclarations à la CGLLS (cf. infra § 7).
- Les obligations réglementaires concernant les travaux de mise aux normes des ascenseurs relevant de la responsabilité de l'OPH (4 installations au total) n'ont pas respecté les délais impartis.
- Le recouvrement des impayés de redevances des 3 résidences et foyers logements de Verdun a été engagé tardivement nonobstant leurs montant conséquents (montant exigible début 2011 : 1,2 M€).

4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE

Au moment du contrôle, l'OPH de la Meuse était doté de 2 PSP validés par les instances idoines respectives (conseil d'administration du 29/01/2010 pour l'OPH et conseil de surveillance pour la SA VTB 55), le premier établi pour son patrimoine historique, le deuxième au titre de celui acquis auprès de la SA VTB 55. Toutefois, une seule CUS a été validée pour l'ensemble du patrimoine.

Les objectifs quantitatifs assignés à l'OPH ont été revus à la baisse pour être adaptés au contexte local (construction de 86 logements/an au cours des 5 dernières années pour un objectif de 127 logements/an prévus par la convention de délégation de compétence). De fait, le rythme de développement devrait fortement décroître à partir de 2012 pour s'établir à 55 logements par an sur la durée de la convention d'utilité sociale 2011-2017. Toutefois, compte tenu de la

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 10 :

- Le contrôle technique des ascenseurs a été effectué. Sur le délai, Mme le Ministre du Logement a annoncé un report de la date butoir pour 2014.
- Sur le suivi des foyers résidences, une personne sera spécifiquement dédiée au sein de la direction du patrimoine.
- Le suivi actuel des foyers logements est réalisé d'après un tableau de suivi. De plus, une enquête a été réalisée en 2012 auprès des gestionnaires afin de mettre à jour ces informations. Malheureusement, nous n'avons obtenu que peu de réponses.

Le recouvrement des impayés de redevances des foyers de Verdun fait l'objet d'une procédure judiciaire suite à une tentative de règlement amiable. Le montant de la dette sur les foyers logements n'est pas de 1,2 millions d'euros, mais de 90.000€. Le montant indiqué est une dette SA et non transférée à l'OPH qui n'a aucune raison de figurer dans le présent rapport.

Le report du délai de réalisation des travaux a été décidé après la fin des opérations de contrôle de la Miilos.

La désignation d'un responsable pour assurer le suivi des foyers et résidences est effectivement de nature à corriger une situation actuellement défailante.

L'OPH doit impérativement se doter d'outils de pilotage dans ce domaine.

Il est pris note des précisions apportées en soulignant que l'information communiquée à la Miilos au cours du contrôle par les services idoines de l'OPH faisait, bel et bien, état d'une créance sur les foyers de 1,2 million d'euros.

démographie, de l'augmentation de la vacance et de la situation financière tendue née du rachat du patrimoine de la SA VTB-55, l'OPH devrait terminer les opérations actuellement engagées et se limiter à la reconstitution de l'offre locative dans le cadre des opérations de rénovation urbaine de Bar-le-Duc et Verdun.

Nonobstant l'homogénéité des critères d'appréciation de l'attractivité du patrimoine des 2 entités, la dualité de PSP a conduit l'OPH, dans un souci de rationalité, à en élaborer un nouveau au second semestre 2012 pour assurer une meilleure lisibilité de sa stratégie au regard des réalités du marché locatif.

Pour la période 2013 à 2018, l'OPH a acté un important programme de démolitions de 953 logements (dont 639 pour notamment juguler la vacance située essentiellement à St Mihiel (240), Verdun (116), Revigny (86), Ligny-en-Barrois (68) et Commercy (48), et 314 au titre des opérations de rénovation urbaine de Bar-le Duc [70 logements] et Verdun [244]) et de réhabilitations (1 043 logements après arbitrage) axées notamment sur la consommation énergétique (isolation, ventilation hygro B, chaudière à condensation).

Dans le cadre de ses orientations, l'OPH entend :

- privilégier les opérations financées par des prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI), auxquels 80% des habitants du département sont éligibles ;
- agir sur les charges par la prise en compte du niveau d'équipements nécessaires dès la conception, en alliant simplicité d'utilisation et efficacité énergétique ;
- mobiliser toutes les subventions possibles et limiter le recours aux fonds propres à un maximum de 20% sur les opérations neuves.
- favoriser, en raison de la faible densité du département (31 habitants/km²), les logements individuels ou intermédiaires dans les communes rurales et limiter les petits collectifs aux villes.

Les diagnostics de performance énergétique (en phase d'achèvement) ont permis de recenser les immeubles collectifs énergivores à réhabiliter prioritairement afin d'en améliorer le confort thermique (enveloppe du bâti, menuiseries extérieures et équipements thermiques). Le patrimoine majoritairement bâti dans les années 1960 – 1970, est, sur le plan énergétique, classé E, F ou G (80 % du parc). Une étude énergétique a été engagée en 2012 sur plusieurs ensembles immobiliers. Les premiers enseignements sont de nature à atténuer ce classement.

Pour la période 2013 à 2018, le nouveau PSP qui prévoit des démolitions de logements (953 logements dont 314 au titre des opérations de rénovation urbaine de Bar-le Duc et Verdun) et de réhabilitations (1 043 logements après arbitrage) a pris en compte cette orientation (isolation, ventilation hygro B, chaudière à condensation).

4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE

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

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

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

Années	Parc au 1er janvier	Constructions	Acquisitions	Ventes	Démolitions	Changement d'usage	Parc au 31 décembre	Évolution annuelle
2007	7 335	111	102	-65			7 483	2,02 %
2008	7 483	39	56	-52	-16		7 510	0,36 %
2009	7 510	91	17	-18	-138	-1	7 461	-0,65 %
2010	7 461	90	18	-36	-12		7 521	0,80 %
2011	7 521	80	2 738	-20			10 319	39,90 %
Total	7 335	542	3 003	-191	-166	-1	10 319	40,68 %

Tableau établi d'après les données des annexes comptables.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Hormis l'acquisition des patrimoines de la SEM de Ligny-en-Barrois (80 logements en 2007) et de la SA VTB-55 (2 718 logements fin décembre 2011), l'office a augmenté modérément son offre locative sociale au cours de la période 2007-2011 (+0,51 % en moyenne par an) malgré un fort volume de démolitions d'immeubles obsolètes (166 logements essentiellement à St Mihiel et Tronville-en-Barrois).

Par contre, son choix de privilégier les logements financés en PLS, conjugué à la crise immobilière, aboutit à un résultat mitigé (vacance durable sur Montmédy et Commercy) par rapport aux besoins locaux qui restent importants pour loger une population plus défavorisée.

La fonction prospection foncière est actuellement suspendue compte tenu de la nécessité de régulariser la propriété foncière des emprises foncières sur lesquelles l'OPH a réalisé des constructions.

Obs 11 : L'activité de développement de l'OPH a conduit, dans un passé récent, à des acquisitions immobilières inadaptées.

Des acquisitions immobilières de biens inadaptés au logement social ont été réalisées sans la moindre étude de marché (polyclinique, rue de la Maréchale, par l'OPH et ancien théâtre « les Bleus de Bar » par la SA VTB). Plusieurs opérations ont été abandonnées compte tenu de l'inadéquation du produit à la demande (localisation, nature et/ou état général du bien, ...) et les immeubles devraient être revendus en l'état. L'impact de ces acquisitions inappropriées, évalué à 2,3 M€, n'est pas sans conséquence sur la situation financière de l'OPH (cf. infra § comptabilité).

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

La réorganisation du département Maîtrise d'Ouvrage a été suivie d'une rationalisation des pratiques.

Ce département emploie actuellement 11 personnes (dont 6 chargés d'opérations, 2 surveillants de travaux et 2 assistantes). Son dimensionnement paraît correct au regard de la charge de travail actuelle et prévisionnelle.

L'OPH s'est doté, afin de sécuriser juridiquement la passation des marchés, d'un guide des procédures de la commande publique. Ces procédures font l'objet périodiquement d'une actualisation.

Les études de marché, désormais systématiques avant tout montage, s'appuient notamment sur les outils du Conseil Général de la Meuse (contrat de territoire pour l'habitat et observatoire pour l'habitat en cours d'élaboration). Le travail mené vise à mettre en adéquation l'offre et la demande, à optimiser le bien proposé avec les attentes du locataire et ses capacités financières.

Les caractéristiques de prix et les conditions de financement des programmes mis en service de 2007 à 2011 sont résumées ci-après :

Financement	Nbre de logts	SH moyen	Prix final / prix initial	Prix au logt	Coût final en € TTC / m ² SH			Total	Structure du financement			
					Fon-cier	Bâti-ment	Honos		Prêt principal	Autres prêts	Sub-ventions	F.P.
Mixte	33	54	1,00	103 421 €	76 €	1 584 €	136 €	1 796 €	60 %	18 %	4 %	18 %
PLUS	276	90	1,00	113 879 €	124 €	1 038 €	108 €	1 269 €	74 %	4 %	7 %	15 %
PLUS ANRU	89	85	1,04	146 004 €	213 €	1 352 €	155 €	1 720 €	59 %	9 %	14 %	17 %
PLAI/CN	30	105	0,98	129 233 €	77 €	1 092 €	68 €	1 237 €	60 %	17 %	12 %	11 %
PLS/CN	18	106	0,99	167 040 €	98 €	1 345 €	130 €	1 573 €	88 %	%	1 %	11 %
PLS Vefa	16	85	1,03	99 125 €				1 486 €	100 %	-	-	-
AUTRES	163	75	0,99	103 725 €	175 €	1 086 €	120 €	1 381 €	98 %	1 %	-	1 %
TOTAL	625	89	0,99	114 471 €	141 €	1 109 €	116 €	1 366 €	77 %	6 %	6 %	11 %

(source : cellule financement)

Sur la période écoulée, l'activité se caractérise par un développement patrimonial diversifié. Le prix de revient moyen des opérations (1 366 € TTC avec une TVA à 5,5%) /m² SH) est modéré. Les opérations sont financées à hauteur de 83 % sous forme de prêts, assortis de subventions

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 11 : Dont acte

Vu.

peu élevées (environ 6 %) et complétés par des apports de fonds propres (environ 11 %). La part des logements très sociaux est restée minoritaire nonobstant la demande pour ce type de produit.

Obs 12 : L'examen de l'opération de construction de 18 logements (6 PLUS CD et 12 PLUS) rue des Prés à Thierville a conduit à constater des défaillances de la maîtrise d'ouvrage.

- Le projet, compte tenu de diverses vicissitudes liées à la délivrance du permis de construire, accuse un retard important de réalisation (2006 – 2011).
- Le contrat de maîtrise d'œuvre a été conclu après le commencement d'exécution des prestations dudit marché ce qui constitue une irrégularité au regard de l'article 81 du code des marchés publics (CMP) qui dispose que les marchés d'un montant supérieurs à 4 000 € HT (version en vigueur en 2006) sont notifiés avant tout commencement d'exécution.

Sur ces points, les pratiques, à l'avenir, devront être corrigées pour être en conformité avec les dispositions réglementaires.

4.4 MAINTENANCE DU PARC

Obs 13 : Les moyens financiers alloués à la maintenance du patrimoine sont insuffisants compte tenu de son état général.

La visite du patrimoine ciblée, pour l'essentiel, sur les projets de rénovation urbaine de Bar-le-Duc et Verdun a permis de constater un patrimoine vieillissant ne répondant pas aux attentes actuelles des locataires (façades surannées, installations sanitaires vétustes, menuiseries en alu, absence de balcons, ...) et a mis en évidence des insuffisances d'entretien sur plusieurs programmes collectifs (St Mihiel).

Une certaine indifférence pour l'entretien des parties communes et des espaces extérieurs a été observée. Ainsi de nombreux encombrants étaient visibles au pied des immeubles de la Côte Ste Catherine à Bar-le-Duc, faute de disposer d'un lieu de stockage idoine dans l'attente de leur enlèvement par les services municipaux.

L'OPH entend accorder la priorité aux travaux de remise en état des logements à la relocation afin de lutter plus efficacement contre la vacance sans toutefois pénaliser le budget consacré à la maintenance des immeubles. Cette nouvelle pratique est appelée à se substituer à celle consistant à délivrer des bons de papier-peint lors de l'entrée dans les lieux (locaux loués prêts à tapisser). Cette dernière est critiquable compte tenu de l'obligation qui pèse sur les bailleurs, au terme de l'article 6a de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, de délivrer les logements en état de servir à l'usage pour lequel ils ont été loués, nonobstant l'existence dans le contrat d'une clause d'acceptation des lieux en l'état. Pour faire connaître sa nouvelle politique à ses locataires, 2 logements témoins ont été réalisés dans un immeuble de la Côte Ste Catherine à Bar-le-Duc.

L'OPH dispose de 3 magasins pour entreposer les fournitures et le petit matériel nécessaires aux équipes de maintenance. La gestion de leurs stocks manque de rigueur. Une comptabilité analytique, actuellement à l'état embryonnaire et un contrôle plus prégnant de la destination / l'utilisation des matériaux délivrés aux prestataires chargés de leur mise en œuvre restent à développer impérativement. Par ailleurs, dans un souci de rationalité, l'orientation devrait porter sur l'unification de l'organisation au regard du découpage territorial des agences (existence de 2 secteurs : nord et sud).

Depuis début 2012, un suivi des demandes d'intervention technique a été mis en place au service « entretien/maintenance » conduisant à l'établissement de tableaux de bord. Cet outil qui assure la traçabilité du traitement des réclamations doit aboutir à l'évaluation du service rendu.

Obs 14 : Certains contrats d'exploitation (essentiellement ceux attachés au patrimoine de la SA VTB-55 racheté par l'OPH) ne respectent pas la réglementation concernant leur durée et donc les principes fondamentaux du droit de la commande publique.

- Plusieurs contrats présentent une ancienneté élevée (exemples : chauffage collectif sur quelques immeubles à Bar-le-Duc : 1981 ; dératation : 1975).
- Plusieurs contrats comportent des clauses de tacite reconduction qui sont à écarter car elles s'opposent au principe de mise en concurrence (ascenseurs : 1997).

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 12 :

- **Problème au niveau de la délivrance du PC et retard important de réalisation (2006-2011).**

Les études ont commencé dès 2002 au nom de la SAVTB. Le PC a été délivré au nom cette société en 2005 mais constaté comme périmé plus tard. Un nouveau PC a été déposé au nom de l'OPH en 2006 :

PC déposé : 22/12/2006

PC obtenu : 28/9/2007

Démarrage travaux : 31/7/2009

Fin de travaux : 7/7/2011 soit 24 mois de travaux environ.

Le chantier a fait l'objet d'avenants de prolongation de délai de 8 mois pour cause d'intempéries et de travaux supplémentaires :

- Délais supplémentaires consécutifs à des travaux complémentaires :

Lot 1 : Ventilation des vides sanitaires et création de puits d'infiltration EP (réseau EP sous dimensionné)

Lot 2 : Tranchis de tuiles en périphérie des capteurs solaires

Lot 8 : Alimentation des radiateurs RDC en tubes cuivres, car impossibilité de passer dans les dalles (épaisseur insuffisante)

Lot 9 : Alimentation électrique pour VR motorisé au RDC

- 157 jours d'intempéries soit plus de 5 mois d'intempéries.

- **Le contrat de maîtrise d'œuvre a été conclu après le commencement des études opérationnelles :**

Les études ont commencé dès 2002. En principe la lettre de confirmation de mission de maîtrise d'œuvre vaut commande même si le contrat de main d'œuvre est notifié plus tard.

En examinant nos archives nous n'avons trouvé ni le résultat de l'AO de maîtrise d'œuvre ni la lettre de confirmation de mission. Le contrat a été notifié par le service

Le dossier a été examiné par la Miilos à partir de 2006, année au cours de laquelle l'OPH l'a repris à son compte.

Les défaillances relevées concernant la gestion de ce dossier traduisent l'insuffisante implication de la maîtrise d'ouvrage de l'OPH dans le pilotage de cette opération.

L'OPH doit, à l'avenir, s'attacher à maîtriser l'ensemble des étapes des opérations d'investissement.

L'article 81 du CMP précise « Sauf dans le cas de l'échange de lettres prévu au 1^{er} du II de l'article 35 (urgence impérieuse) du CMP, les marchés sont notifiés avant tout commencement d'exécution ».

Il est rappelé que la durée de conservation des pièces relatives aux marchés est fixée à 10 ans à compter de la réception des fournitures. Cette matière est régie par la loi n°79-18 du

Réponses de l'organisme**Nouvelles observations de la Miilos**

marché à l'architecte ANDRE et MOULET de Nancy et au BET SETECBA très tardivement à savoir le 15/6/2009.

3 janvier 1979 sur les archives.

Pour toutes les nouvelles opérations engagées depuis fin 2010 nous veillons à ce que la réalisation des études et autres prestations soit impérativement précédées d'une commande écrite voire de notification d'un marché.

Il est pris note de ces nouvelles pratiques en vigueur à l'OPH.

Obs 13 : L'application du nouveau Plan Stratégique du Patrimoine permettra de rattraper progressivement le retard accumulé au cours des dix dernières années. Par ailleurs, le budget alloué jusqu'à présent pour le gros entretien et le renouvellement de composants vient d'être doublé. Il est passé de 320 € à près de 600 € par logement en 2013. Le coût de la maintenance budgétisé 2013 est de 4766k€ soit 432€ au logement (moyenne OPH hors IDF est de 571€).

Il est pris note des engagements de l'OPH pour remettre à niveau son patrimoine afin d'améliorer l'attractivité des logements au regard des enjeux (qualité du service rendu au locataire).

Par contre, si l'on intègre le renouvellement des composants (budgétisé à 3909k€ en 2013), le total représente 8675k€, soit 787€ au logement, proche de la médiane nationale qui est de 800€.

Le processus visant à rationaliser le fonctionnement du magasin est en route (application au 1/09/2013). Un seul magasin desservira les équipes de maintenance par la mise en place d'un service de tournées. Ceci permettra d'optimiser les effectifs gestionnaires des stocks tout en limitant les déplacements du personnel technique.

Obs 14 : Lors du passage de la mission, 13 contrats étaient concernés par ce problème, à ce jour 9 contrats ont fait l'objet d'une nouvelle mise en concurrence. Les contrats restant seront repris lors de l'échéance de leur renouvellement.

L'OPH doit poursuivre ses efforts pour inscrire son action dans le cadre réglementaire.

Il est pris note du travail de mise à jour des contrats engagé par l'OPH.

A ce jour, l'ensemble des ascenseurs du parc a fait l'objet d'un diagnostic réalisé par un bureau de contrôle indépendant des ascensoristes. Une fois les travaux réalisés, chaque équipement a fait l'objet d'un contrôle quinquennal réalisé par un organisme agréé. Ce contrôle technique a pour objet de s'assurer que l'ascenseur a bien été équipé par le propriétaire des dispositifs techniques rendus obligatoires avant la date limite fixée pour chacun d'entre eux (2010, 2013 (reporté) et 2018) et que ces dispositifs sont opérationnels, du bon état de fonctionnement et de sécurité en général de l'ascenseur.

Notons qu'à compter du 1^{er} janvier 2014, les contrôleurs techniques devront remettre, au

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Ministère, un bilan annuel des contrôles effectués. Cela permettra de recenser le nombre d'installations contrôlées et leur conformité avec les dispositions de la loi SAE

La mise en concurrence périodique et systématique des contrats d'exploitation est à organiser par l'OPH dès la prochaine échéance de leur renouvellement.

Les contrats d'entretien des chaudières individuelles souscrits par l'OPH et dont le coût est répercuté aux locataires n'ont pas fait l'objet d'un accord collectif en application de l'article 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

La modernisation du parc d'ascenseurs (au total 19 appareils et un monte-charges) suivant les normes exigibles en 2013 a été engagée en 2012 pour s'achever au cours de l'année 2013. En outre, les travaux de mise aux normes et de sécurité prévus à l'échéance 2013 de 4 ascenseurs installés dans les foyers et résidences devraient être réalisés concomitamment.

Le contrôle des prestations assurées par les 4 ascensoristes qui interviennent sur les installations est à organiser périodiquement pour garantir la sécurité des usagers par une efficacité accrue de leurs interventions.

L'organisme dispose également de différents diagnostics (ascenseurs, amiante, plomb, énergie).

Obs 15 : L'OPH n'a pas totalement satisfait aux obligations en matière de diagnostics techniques.

Les diagnostics de performances énergétiques (DPE) imposés par la réglementation depuis le 1^{er} juillet 2007 n'ont pas été réalisés sur l'ensemble du patrimoine dans les délais impartis. Les 309 derniers DPE ont été finalisés fin septembre 2012.

Le diagnostic plomb n'est pas exhaustif. Il a porté sur 8 immeubles sur un total de 83 dont la construction est antérieure au 1^{er} janvier 1949.

Le diagnostic technique amiante (DTA) a été réalisé sur 711 entrées par un cabinet de contrôle agréé. Le rapport de mission de repérage a notamment révélé la présence d'amiante en état dégradé. Des travaux ont été entrepris pour supprimer le risque (élimination ou confinement) ou devraient l'être prochainement. La réalisation des DTA sur l'ensemble du parc est à réaliser dans les meilleurs délais (articles R.1334-22, R 1334-25 et 26 du code de la santé publique).

4.5 VENTE DE PATRIMOINE

4.5.1 Vente de logements

Le conseil d'administration délibère annuellement sur la programmation des ventes de logements qui ne sont pas inscrits dans le cadre du plan stratégique de patrimoine. De 2012 à 2021 les prévisions de cessions portent sur 209 logements et devraient dégager 14,4 M€ de ressources.

Un cabinet externe, choisi après mise en concurrence, accompagnera l'OPH dans l'établissement de son plan de vente et la commercialisation des logements.

Les mesures de publicité en cas de vacance des logements mis en vente, circonscrites en matière d'affichage aux logements collectifs de l'OPH situés dans la même ville et dans un rayon de 10 km, sont trop restrictives au regard des dispositions de l'article R.443-12 du CCH. Sur ce point, la procédure de vente est à amender et les pratiques à mettre en conformité avec la réglementation.

4.5.2 Accession sociale

L'OPH a réalisé 4 logements financés en prêt social location accession (PSLA) rue des Forges à Commercy. Ces logements ont été commercialisés en 2009, après application d'une marge de 5 %, au prix de 118 769 € pour les types 4 et 139 672 € pour les types 5, soit respectivement 1 250 € et 1 330 €/m² SH. La vente du 4^{ème} logement n'a pas été concrétisée suite aux difficultés d'ordre bancaire rencontrées par l'acquéreur potentiel. L'OPH s'interroge sur le devenir de ce logement (intégration du logement au parc locatif social ou poursuite de sa commercialisation)

Obs 16 : Le contrôle du respect des plafonds de ressources par les accédants à la propriété n'a pu être opéré faute de disposer de leur avis d'imposition.

Réponses de l'organisme**Nouvelles observations de la Miilos****Obs 15 :**

- Les 309 DPE ont été finalisés comme prévu. Concernant la problématique de l'amiante, toutes les parties communes de nos collectifs ont fait l'objet d'un DTA. Cependant la localisation de l'amiante dans les parties privatives est actuellement faite au coup par coup lors de la programmation d'interventions techniques. Des problèmes d'intégration dans la base informatique subsistent effectivement mais devrait trouver rapidement une solution.

Il est rappelé à l'OPH qu'il doit remplir l'ensemble des obligations prévues par la réglementation y compris dans les parties privatives afin de repérer les composants figurant sur la liste A mentionnée à l'article R.1334-20 du code de la santé publique (flocages, calorifugeages, faux-plafonds) et évaluer leur état de conservation avant toute réalisation de travaux intérieurs au logement et avant toute transaction du bien.

Obs 16 :

4.7 : le nouveau PSP a été adopté par décision du Bureau n°93 du 29.10.12 et du Conseil d'administration n°172 du 26.11.12 dans le cadre de l'élaboration du protocole CGLLS validé en Conseil d'Administration n°184 du

Dont acte.

Réponses de l'organisme**Nouvelles observations de la Miilos**

15.02.13

Sur les 4 PSLA, seuls 2 ont été vendus sous forme de PSLA. Pour l'un d'eux, la remarque est exacte. Pour l'autre, le contrat a été signé le 26/10/09. On a dans le dossier l'avis d'imposition 2007 et la déclaration de revenus 2008. L'échec complet de l'accession sur le département est manifeste et ne correspond absolument pas à ce type de territoire. En revanche, la vente HLM est particulièrement efficace.

Les pièces justificatives des ressources des acquéreurs n'ont pas été produites au cours du contrôle sur place ni à l'occasion de la phase contradictoire. (aucun document ne figure en annexe à la réponse de l'OPH).

L'OPH n'a pas été en capacité de produire l'avis d'imposition des accédants alors que l'article R.443-34-II du CCH impose des conditions de ressources pour les acquéreurs. Ce document ne figure pas au rang des pièces constitutives du dossier des accédants.

Les prix de vente sont inférieurs aux plafonds réglementaires procurant une offre accessible aux ménages aux revenus modestes (prix de vente de 1 250 à 1 330 €/m² SH pour un prix de référence de 1 777 € en zone C).

4.6 AUTRES ACTIVITES

4.6.1 Gestion de patrimoine pour le compte de tiers

L'OPH de la Meuse assure la gestion du patrimoine locatif privé de la Communauté de Communes Meuse – Voie Sacrée (9 logements) ainsi que des communes de Bure (4 logements) et Villers-sur-Meuse (6 logements).

Par ailleurs, il gère, temporairement, le patrimoine résiduel de la SA VTB 55 restant à acquérir à fin février 2012 (79 logements et 2 foyers) après régularisation de la propriété foncière desdits biens. Cette gestion pour laquelle il est rémunéré à hauteur de 7 % du montant des loyers encaissés devrait prendre fin au cours du 2^{ème} semestre 2012.

4.6.2 Syndic de copropriétés

L'OPH assure la fonction de syndic pour la gestion de 12 ensembles immobiliers, copropriétés issues de la vente de son patrimoine soit au total 321 lots dont 156 sont sa propriété.

Les honoraires facturés aux copropriétaires ne portent que sur la gestion proprement dite et les frais annexes (timbres postaux, ...). Les prestations relatives aux travaux sur le patrimoine, bien que leur rétribution soit stipulée dans le contrat, ne font pas l'objet d'une facturation.

Cette situation est porteuse de risques juridiques.

4.7 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

L'OPH a un rôle majeur dans le domaine du logement social sur le département de la Meuse. Au regard des principaux enjeux identifiés et compte tenu du marché détendu et de l'évolution démographique dans le département, la refonte des 2 PSP doit être menée de façon réaliste et arrêtée en cohérence avec le budget prévisionnel des 5 années à venir, qui sera à réactualiser chaque année.

Au vu de l'état du patrimoine, l'organisme doit d'abord s'attacher à la mise en œuvre d'une politique cohérente de maintenance et poursuivre la réhabilitation des programmes immobiliers les plus anciens.

5. RENOVATION URBAINE

Au cours la période 2009-2018, l'OPH de la Meuse est mobilisé sur 2 opérations de rénovation urbaine – Bar-le-Duc (opération isolée) et Verdun - financées par l'Anru et pilotées par les communes concernées.

Les projets urbains pour l'OPH portent sur la démolition de 467 logements, le changement d'usage de 45 logements pour permettre l'installation d'associations ou de structures publiques, la reconstitution de l'offre à hauteur de 403 logements, la réhabilitation de 1 469 logements, ainsi que la résidentialisation de 1 079 logements. Les collectivités se sont engagées à accompagner la restructuration des espaces extérieurs par la requalification des espaces publics (cheminement piétons, accès voitures, stationnement). Au 1^{er} juillet 2012, environ 43 % des investissements ont été réalisés alors que la totalité des engagements financiers ont été validés.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Milos

Bar-le-Duc (Côte Ste Catherine) :

Le protocole de programmation d'une opération isolée a été signé le 22 décembre 2008 pour la période 2008-2012.

Dans le cadre du plan de renouvellement urbain, 70 logements seront démolis en 2012, 17 logements situés en pied d'immeubles sont concernés par un changement d'usage, 64 logements seront reconstruits, 718 logements réhabilités et 899 logements bénéficieront de travaux de résidentialisation. Par ailleurs, 80 plate-formes seront aménagées pour le tri sélectif des déchets. Enfin, 180 logements profiteront d'une amélioration de la qualité de service.

Le coût total des travaux est évalué à 13 499 k€ subventionnés par l'Anru à hauteur de 1 405 k€.

Verdun (Cité verte, Planchettes et Anthouard-Pré L'Evêque) :

Le protocole de préfiguration a été signé le 11 septembre 2007 et la convention pluriannuelle, conclue le 16 avril 2009, porte sur la période 2007 à 2012.

Dans le cadre du plan de renouvellement urbain, 397 logements seront démolis. Les changements d'usage portent sur 28 logements situés en pied d'immeubles dans le quartier des Planchettes, 339 logements seront reconstruits, 6 logements destinés à l'accession sociale (PSLA) et 751 logements réhabilités. De plus, la résidentialisation intéressera 899 logements et un pôle santé sera créé. Enfin, l'amélioration de la qualité de service bénéficiera à 900 logements.

La construction de 42 logements sociaux individuels et intermédiaires au sein d'un îlot de construction durable (éco-quartier) dans le quartier des Planchettes en constitue le projet phare qui vise la certification Habitat et environnement avec la labellisation BBC (Bâtiment Basse Consommation) - Effinergie (33 PLUS CD, 3 PLAI, 6 PSLA). Le budget prévisionnel des travaux est estimé à 4,58 M€. Le calendrier de l'opération prévoit le démarrage des travaux en fin d'année 2012 pour une livraison début 2014.

Le coût total des travaux est évalué à 69 330 k€ y compris le montant de la subvention Anru estimé à 6 601 k€.

6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

L'office est passé à la comptabilité commerciale le 1^{er} janvier 2012.

Le directeur financier actuel exerce ses fonctions depuis janvier 2011.

Le service comprend 6 agents. La tenue de la comptabilité est en progrès depuis le précédent contrôle, en particulier en 2011 avec notamment l'établissement des fiches de situation financière et comptable, la cohérence des amortissements et la valorisation des stocks.

Obs 17 : Elle appelle néanmoins plusieurs remarques sur des pratiques qui, pour certaines, sont de nature à altérer l'image fidèle des comptes de l'office :

- Au bilan :

- des opérations abandonnées sont inscrites au c/23. Un tri est à faire entre celles qui peuvent être encore mises en service après travaux et les opérations sans suite à transférer en pertes,
- les opérations de démolition hors Anru n'ont pas été traitées comptablement et ont été laissées en investissement, notamment celle de Tronville en Barrois (102 logements). Cette dernière, dont la valeur nette (421 k€) était supérieure à la valeur du terrain (100 k€) aurait dû, pour le montant excédant celle-ci, être passée en pertes,
- l'OPH a créé un composant (revêtement de sols) non prévu par l'instruction comptable pour un montant de 4 941 136,71 € au bilan actif (c/2131). Ces dépenses auraient du être imputées en gros entretien et provisionnées, ce qui n'a été fait qu'en 2010 en partie et en totalité en 2011,

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 17 : Au 1^{er} Janvier 2012, nous sommes passés d'une comptabilité publique à une comptabilité commerciale. A cet effet, KPMG a été nommé Commissaire aux Comptes.

Il est pris bonne note de ces informations et des régularisations opérées sur les comptes d'investissement.

En 2012, l'amélioration de la tenue des comptes, initiée en 2011, s'est poursuivie.

Les comptes d'immobilisations en cours ont été apurés. Ainsi, nous sommes passés de 50 281 058 € d'immobilisations en cours en 2009 à 17 901 581 € en 2012 soit un niveau normal en fonction du montant annuel de nos investissements.

Les opérations abandonnées ont été

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

transférées en charges exceptionnelles suite à délibérations. Sur l'exercice 2012, nous avons comptabilisé 1 162 000 € en charges Exceptionnelles sur opérations de gestion afin de solder ces différentes opérations (certaines datant de 2002 et 2003).

De même, les démolitions ont subi le même traitement après valorisation du terrain laissé libre. Toutes les opérations de rachat des actifs de la SA VTB en 2011 et 2012 ont été réalisées avec une valorisation de terrain. Ceci est le cas aussi pour toutes nouvelles acquisitions réalisées par l'OPH.

Parallèlement, les coûts internes (conduite d'opération) sont désormais comptabilisés en fin d'exercice, toujours selon une méthode forfaitaire en accord avec KPMG. Le % retenu à 2.5% se situe à un niveau bien souvent inférieur à d'autres organismes pratiquant la méthode forfaitaire.

Dans le cadre du passage en comptabilité commerciale et de la certification des comptes par KPMG, l'annexe littéraire a été rédigée (fichier ci-joint). Elle reprend les faits marquants de l'exercice, notamment la comptabilisation des subventions à la notification. Sur 2012, nous avons enregistré 10 103 000 € en notification de subventions non perçues.

Cette annexe formalise également les procédures comptables et précise le montant des engagements de départ en retraite non provisionnés par l'office.

- La régularisation des charges locatives de l'exercice 2011 d'un montant de 571 K€ passé en 672 correspond bien à un ajustement par rapport à l'année 2010. La provision constituée en 2010 (439 k€ pour le 418 et 770 k€ pour le 419) a été insuffisante puisque les régularisations se sont élevées à 180 K€ pour les refacturations et 1082 K€ pour les remboursements aux locataires.

- Dans le cadre des cessions de logements, les garants d'emprunts ont toujours été informés du programme de vente. Depuis Septembre 2012, nous remboursons de manière systématique les prêts rattachés à ces logements.

- Depuis fin 2010, La dépense revêtement de sols n'est plus activée mais correspond bien à une dépense de Gros Entretien.

D'autres actions visant à améliorer l'organisation interne ont été mises en place :

- Un service Patrimoine a été créé début 2012. Des dépenses de maintenance plus conséquentes sont désormais consacrées à

Le calcul des coûts internes doit néanmoins se faire selon la méthode de l'imputation rationnelle, selon les coûts réels et non pas forfaitairement (cf instruction comptable).

Bien

Cet ajustement est néanmoins très élevé.

Dont acte

Vu

Réponses de l'organisme**Nouvelles observations de la Miilos**

l'entretien de notre patrimoine et nous permettent par ailleurs d'obtenir une évaluation plus précise de la PGE.

Sur les 2 derniers exercices, nous avons provisionné 2 757 000 € sur les actions détenues dans la SA VTB en 2011 puis 1 000 000 € en 2012 sur l'impasse de trésorerie prévisible de la SA VTB dans le cadre d'une liquidation.

Les remarques et constats que vous formulez dans votre rapport sont tous fondés et pertinents.

Le Cabinet Grant Thornton qui est intervenu dans le cadre du rachat du patrimoine SA VTB a réalisé un audit comptable en 2011 à partir des documents comptables 2010. Son constat était identique au vôtre.

Ainsi, nous avons pu, en 2012 et avec KPMG, corriger ces différents aspects que vous évoquez afin de présenter un exercice comptable conforme à l'orthodoxie comptable.

Dans ces conditions, KPMG a certifié que les comptes annuels étaient réguliers et sincères pour l'exercice comptable 2012.

D'autres améliorations sont intervenues dans le cadre de la gestion, du suivi budgétaire et de la structure financière. Mensuellement, nous présentons dans le cadre du plan CGLLS différents indicateurs de rentabilité et de structure financière et trésorerie

- Des tableaux de bord ont été mis en place afin de suivre plus précisément les demandes et encaissement d'emprunts locatifs et de Subventions.

- Plusieurs délibérations ont été prises pour affecter les fonds propres et clôturer les opérations. Sur l'exercice 2012, 300 opérations ont ainsi été clôturées. Nous poursuivons sur 2013 ces opérations de clôture.

La mise à jour totale des fiches financières est désormais une réalité. Une personne consacre près de 50% de son temps sur cette actualisation.

Dernier point concernant les cotisations CGLLS. Nous prenons en compte vos remarques à ce sujet et nous demandons à la CGLLS le remboursement de l'excédent versé d'un montant de 36 883 €.

Il est pris note des rectifications et améliorations apportées sur les comptes annuels de 2012 et sur la tenue des fiches de situation financière.

Vu

Concernant le point 6.4 Analyse

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Prévisionnelle, nous vous précisons que la version Visial que vous présentez a été modifiée avec en particulier une actualisation du PSP réalisée fin 2012 par le Cabinet externe HTC.

Les données financières sont donc différentes et font partie intégrante du plan CGLLS à 5 ans.

Il est pris note de cette actualisation.

- plusieurs terrains ne sont pas valorisés à l'actif, leur solde étant égal à 0, il y a lieu de les estimer à leur valeur vénale,
- les subventions sont comptabilisées à leur versement. Ce mode de comptabilisation n'est pas satisfaisant et minore le fonds de roulement net global, les notifications devant être imputées aux c/441 et 131,
- les indemnités de départ en retraite ne sont plus provisionnées, les provisions constituées (89 736 €) ayant été reprises en 2010. Elles sont estimées à 562 k€ fin 2011. A défaut, elles devraient figurer en annexe dans les engagements hors bilan, ce qui n'est pas le cas,
- l'utilisation de la PGE n'est pas correcte : l'office a repris en 2011 la totalité de la provision du début d'exercice (2 024 k€) et a pratiqué une nouvelle dotation (1 897 k€) correspondant au solde du c/1572.
- des retards sont constatés dans l'encaissement d'emprunts locatifs,
- les cessions de logements n'ont pas donné lieu au remboursement des emprunts correspondants. Les garants n'ont pas été consultés sur un éventuel maintien de la dette, ce qui est contraire aux dispositions de l'instruction comptable. L'office s'est toutefois formellement engagé à rembourser systématiquement l'encours restant dû à la CDC à compter du 01/09/2012.

- Au compte de résultat les exercices ne sont pas justes intrinsèquement, la permanence des méthodes n'étant pas totalement respectée :

- l'incorporation des coûts internes (conduite d'opération) doit se faire selon la méthode de l'imputation rationnelle, selon les coûts réels et non pas forfaitairement (2,5% appliqué par l'office au montant des travaux). En outre l'imputation de ces coûts est réalisée à tort par l'office en fin de chantier et non au fur et à mesure de l'enregistrement des dépenses. Le principe de séparation des exercices n'est donc pas respecté, ce qui perturbe le compte de résultat. En 2011 ce dernier comptabilise pour 797 269 € de produits alors que les exercices 2007 à 2009 (239 logements neufs mis en service) n'enregistrent aucun montant et 2010 147 940 €,
- en 2009, les charges de personnel récupérables sont manifestement minorées : elles s'élèvent seulement à 2,27 k€ alors que celles des autres exercices étudiés varient de 356 k€ à 1 616 k€. Il apparaît une sur récupération comptable de charges de 130 % sur l'exercice susvisé, sans conséquence toutefois pour les locataires,
- en 2011 une régularisation de charges locatives de 571 k€ est enregistrée en charges exceptionnelles alors que les comptes 418 et 419 auraient dû être utilisés à cet effet. Seuls les ajustements peuvent être passés au c/672.

Par ailleurs il y a lieu d'observer, pour ce qui concerne la régie, qu'il n'est pas tenu de comptabilité analytique.

Les procédures comptables ne sont pas formalisées.

L'annexe littéraire est inexistante. Les états sur la ventilation des créances des locataires et sur la maintenance ne sont pas suffisamment complétés.

Des opérations anciennes (exemple Lavoye, rue de l'église, de 2004, avec un solde déficitaire de 43 k€) sont terminées mais non soldées.

Il conviendra de poursuivre dans la voie du redressement de la tenue des comptes engagé en 2011 et de procéder aux régularisations.

6.2 ANALYSE FINANCIERE DE L'OPH DE LA MEUSE

6.2.1 La rentabilité

Compte tenu des critiques formulées au § précédent, l'analyse de l'exploitation est malaisée.

Tel qu'il ressort des comptes affichés par l'OPH, l'autofinancement net évolue de la manière suivante :

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

En k€	2007	2008	2009	2010	2011
Loyers	22 188	23 111	23 445	23 874	24 071
Coût de gestion hors entretien	-7 061	-7 823	-7 022	-7 904	-7 470
<i>Dont frais de personnel</i>	<i>4 534</i>	<i>5 277</i>	<i>6 160</i>	<i>5 326</i>	<i>4 875</i>
Entretien courant (avec régie d'entretien)	-1 064	-1 253	-1 213	-1 652	-1 785
Gros entretien	-450	-362	-403	-513	-824
Taxe foncière PB	-3 164	-3 167	-3 187	-3 391	-3 533
Flux financier	387	336	388	12	51
Flux exceptionnel	-76	-101	483	-73	-581
Autres produits d'exploitation	133	386	340	433	788
Pertes créances irrécouvrables	-78	-116	-202	-127	-173
Intérêts opérations locatives	-2 948	-3 961	-4 217	-3 013	-3 890
Remboursements d'emprunts locatifs	-5 130	-3 985	-3 056	-3 914	-4 426
Autofinancement net¹	2 736	3 066	5 356	3 733	2 229
% du chiffre d'affaires	11,66%	12,46%	21,05%	14,32%	8,53%

La rentabilité est satisfaisante de 2007 à 2010, la moyenne annuelle s'établissant à 14,87 % du chiffre d'affaires alors que la médiane de référence pour les OPH de province est de 13,06 %.

En 2009, l'autofinancement élevé tenait à des annuités d'emprunts plutôt faibles et à l'excédent de récupération de charges de 1 413 k€ (cf. § 6.1 sur la tenue de la comptabilité) qui diminuait d'autant le coût de gestion. Sur cet exercice, les frais de personnel étaient toutefois plus élevés du fait des charges salariales récupérables comptabilisées en non récupérables (850 k€) et des indemnités de départ de l'ancien directeur général et ex-directeur du GIE pour un montant de 242 k€.

En 2011, l'autofinancement net se dégrade, il est inférieur à la médiane (13,06 %), malgré l'importance des coûts internes immobilisés (797 k€ au c/72).

Il se caractérise par:

- la relative stabilisation des produits des loyers,
- l'accroissement des dépenses de maintenance,
- le flux exceptionnel fortement négatif (cf. supra § sur la tenue de la comptabilité),
- l'augmentation des annuités des emprunts (8 316 k€) et des frais financiers de 2010 à 2011 due à la hausse du taux du livret A.

- Les produits

En règle générale, sur la période étudiée, les loyers ne sont pas élevés.

La masse des loyers augmente de 8,5 % sur la période. Après neutralisation des 1 129 logements vacants, les loyers (3 564 € au logement) se trouvent à un niveau un peu au dessus de la médiane de référence (3 370 €).

Obs 18 : La perte financière sur la vacance est très importante.

Elle est estimée en 2011 à 3 630 k€ pour les logements, à 110 k€ pour les garages et commerces et à 560 k€ sur les charges récupérables soit au total une perte financière de 4 300 k€.

- Les charges

Obs 19 : -Le montant de la maintenance est faible.

Il s'élève seulement à 343 € au logement, en 2011, alors que la médiane se situe à 520 €. En 2009, la maintenance était encore plus faible (216 € au logement) du fait notamment du transfert des dépenses de gros entretien (revêtement de sols) en immobilisations (cf. § 6.1). L'importance

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

Réponses de l'organisme**Nouvelles observations de la Miilos**

Obs 18 : La problématique de la vacance a été intégrée dans le PSP et donc dans le protocole CGLLS avec comme pistes les démolitions, les réhabilitations conséquentes, mais cette question se heurte également à un profond décalage entre l'offre proposée et la demande attendue. Les chiffres sont donc importants et l'inversion de la courbe ne sera pas aisée.

C'est exact

Obs 19 : Une direction du patrimoine a été créée en 2012 pour améliorer ce ratio. Le coût de la maintenance budgétisé 2013 est de 4766k€ soit 432 au logement (moyenne OPH hors IDF est de 571€).

Réponses de l'organisme

Par contre, si l'on intègre le renouvellement des composants (budgétisé à 3909k€ en 2013), le total représente 8675k€, soit 787€ au logement, proche de la médiane nationale qui est de 800.

Nouvelles observations de la Miilos

La maintenance est composée des dépenses inscrites aux comptes 6151 et 6152 « entretien courant et gros entretien », (cf instruction comptable).

L'observation est maintenue.

de l'autofinancement ainsi dégagé avait abouti au paiement de 378 442 € de taxe additionnelle à la CGLLS au titre de la partie variable.

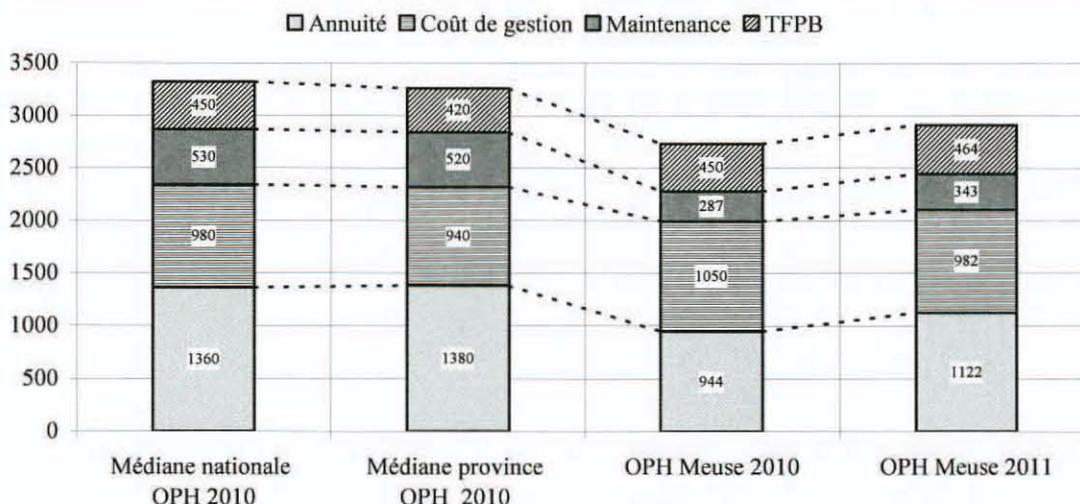
Les charges d'emprunts sont modérées. Les annuités représentent 35,5 % des loyers, la médiane de référence se situant à 38,51 %.

La taxe foncière (TFPB) est d'un niveau moyen (464 € au logement).

Les frais de gestion (982 € au logement) sont moyens mais leur montant (7 470 k€) est obtenu après déduction de coûts internes importants de 796 k€ (cf. § 6.1) dont une partie se rapporte aux exercices précédents. Avec une juste comptabilisation de la production immobilisée, les frais de gestion seraient augmentés d'au moins 50 € par logement.

Ramenées au logement, les charges de 2010 et 2011 de l'OPH de la Meuse sont récapitulées dans le tableau et graphique ci-après et comparées aux médianes nationale et de province des OPH de 2010 :

En €/logement	Médiane nationale OPH 2010	Médiane province OPH 2010	OPH de la MEUSE 2010	OPH de la MEUSE 2011
Annuité	1 360	1 380	944	1 122
Coût de gestion	980	940	1 050	982
Maintenance	530	520	287	343
TFPB	450	420	450	464



6.2.2 Les résultats comptables

De la capacité d'autofinancement au résultat d'exercice

En k€	2007	2008	2009	2010	2011
Capacité d'autofinancement	7 866	7 433	8 412	7 703	6 926
Dotations nettes	-5 878	-6 560	-6 030	-6 101	-10 459
Plus values sur cessions	2 597	2 278	562	1 610	852
Résultat d'exercice	4 585	3 151	2 944	3 212	-2 681

La bonne capacité d'autofinancement conduit à des résultats fortement excédentaires de 2007 à 2010. En 2011 en revanche il est constaté un déficit de 2 681 k€ du fait de la baisse de la rentabilité et surtout de la dotation à la provision de 2 757 k€ pour couvrir la totalité de la participation au capital de la SA VTB-55.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

6.2.3 Les bilans fonctionnels

En k€	2007	2008	2009	2010	2011
Capitaux propres	53 181	56 583	60 405	62 832	61 221
Provisions pour risques et charges	858	1 182	1 243	2 024	1 897
<i>Dont PGE</i>	<i>796</i>	<i>1 031</i>	<i>1 153</i>	<i>2 024</i>	<i>1 897</i>
Amortissements, et provisions (actifs immobilisés)	109 386	114 585	119 574	124 147	109 243
Dettes financières	95 064	98 181	107 047	125 966	216 282
Actif immobilisé brut	243 915	262 513	288 574	309 460	386 283
Fonds de Roulement Net Global	14 573	8 018	-306	5 509	2 360
FRNG à terminaison des opérations²					10 717
Stocks (toutes natures)	23	165	133	512	596
Dont stocks accession	23	23	28	391	395
Autres actifs d'exploitation	5 572	6 021	6 321	5 717	6 869
Provisions d'actif circulant	2 590	2 755	2 553	2 612	2 510
Dettes d'exploitation	2 928	3 509	3 704	2 838	2 460
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	77	-79	197	778	2 495
Créances diverses (+)	1 352	1 908	430	638	3 414
Dettes diverses (-)	2 157	3 567	4 827	2 667	7 490
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	-805	-1 659	-4 397	-2 029	-4 076
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	-729	-1 738	-4 200	-1 250	-1 582
Trésorerie nette	15 302	9 756	3 894	6 759	3 942

De 2007 à 2010 les ressources internes (capitaux propres et provisions) avec un ratio moyen annuel représentant 36 % des capitaux permanents (ressources internes et emprunts dus) se trouvaient au dessus de la médiane des OPH de province (34,1 %). En 2011 elles chutent à un taux de 22,7 % du fait de la reprise des dettes financières de la SA VTB-55.

Le montant de la PGE est faible : au logement elle ne représente que 250 € alors que la médiane de référence se situe à 360 €. Le plan de travaux ventilé par programme n'est pas suffisamment détaillé. Il devrait être conforme à la liste indicative de classement prévue par l'instruction comptable du 13/11/2006.

Alors que le rachat de patrimoine à la SA VTB 55 n'a pas encore d'incidence sur le montant du FRNG, celui-ci ne représente que 0,43 mois de dépenses moyennes au 31/12/2011, la médiane de référence se situant à 4,49 mois. En effet sur 2011, les dettes financières et l'actif immobilisé se sont accrues de 83 816 k€ avec notamment la reprise des emprunts et de l'actif de la SAVTB-55.

Le FNRG a évolué comme suit sur la période 2008 à 2011 :

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

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

En k€	2008	2009	2010	2011	Période
FRNG en début de période	14 573	8 018	-306	5 509	14 573
Capacité d'autofinancement PCG exercice	7 433	8 412	7 703	6 926	30 474
Remboursements emprunts hors R.A. (compris C/6863)	-4 367	-3 056	-3 970	-4 697	-16 090
S/T Autofinancement net	3 066	5 356	3 733	2 229	14 384
Dépenses d'investissements (A)	-21 419	-28 777	-27 212	-102 671	-180 079
Financts. comptabilisés (empr. + subv.+cap.propres) (B)	66 907	13 949	27 264	95 432	203 552
S/T Solde Trésorerie Investiss. de l'année (A - B)	45 488	-14 828	52	-7 239	23 473
S/T Autofinancement disponible après investissement	48 554	-9 472	3 785	-5 010	37 857
Remboursements anticipés	-55 584	-33			-55 617
Cessions d'actifs	3 131	1 256	2 389	1 350	8 126
Divers	-2 656	-75	-359	511	-2 579
S/ Total Autres flux du bilan	-55 109	1 148	2 030	1 861	-50 070
S/T Variation du FRNG au cours de l'exercice	-6 555	-8 324	5 815	-3 149	-12 213
FRNG en fin d'exercice	8 018	-306	5 509	2 360	2 360

Des investissements importants ont entraîné la chute du FRNG du début 2008 à fin 2009. Sur 2008, compte tenu des remboursements anticipés, les dépenses sont supérieures de 10 096 k€ aux financements extérieurs et de 14 828 k€ en 2009. Sur la période 82 % des investissements sont couverts par des financements comptabilisés. L'autofinancement net dégagé et les cessions ne permettent pas, loin s'en faut, de couvrir ces insuffisances de financement.

A terminaison des opérations, du fait de l'encaissement tardif d'emprunts, le FRNG s'améliore pour s'établir à 10 717 k€ et correspondre à 1,96 mois de dépenses moyennes. Il reste néanmoins à un niveau insuffisant.

Il en est de même pour les fonds propres disponibles qui s'élèvent à 6 556 k€ à terminaison des opérations alors qu'ils sont inexistant fin 2011 (- 1 801 k€).

La trésorerie suit l'évolution du FRNG sur la période. L'excédent constaté par rapport à ce dernier provient de la ressource en fonds de roulement (les retenues de garantie essentiellement). Elle ne représente que 0,72 mois de dépenses alors que la médiane de référence est de 3,74 mois. Pour mémoire il y a lieu de rappeler les acquisitions inopportunes qui pèsent pour un montant de 2,3 M€.

6.3 INCIDENCE DU RACHAT DE PATRIMOINE A LA SA VTB 55

La reprise du patrimoine de la SA VTB, va aggraver la situation financière de l'OPH de la Meuse.

Au vu de son compte de résultat 2011 qui se solde par une perte de 1 696 k€, l'exploitation de la SA se caractérise par le niveau élevé :

- de la vacance. La perte de loyers sur les logements vacants est d'environ 1 330 k€, de 215 k€ pour les garages et commerces et de 190 k€ pour les charges, soit une perte financière globale de 1 735 k€,
- du coût de gestion. Il s'établit à 1 452 € au logement alors que la médiane de référence est à 1 030 €. L'ensemble du personnel dont le coût, particulièrement important, se monte à 969 € au logement (la médiane de référence se situant de 630 €), a été transféré à l'OPH le 01/01/2012,
- des charges financières. Les annuités d'emprunts représentent 52,6 % des loyers, alors que la médiane des SA d'HLM de province se situe à 45 %,
- des pertes sur créances irrécouvrables (250 k€).

A contrario le montant de la maintenance, particulièrement faible (245 € pour une médiane de référence de 550 €), a permis de dégager de l'autofinancement mais n'est pas sans conséquence sur l'état d'entretien du parc.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

6.4 ANALYSE PREVISIONNELLE

L'analyse s'appuie sur les comptes de 2011 consolidés après le rachat du patrimoine de la SA. Elle a été réalisée sur le logiciel Visial. La Miilos a toutefois retenu pour les annuités d'emprunt un taux du Livret A à 2,25 % au lieu des 3 % de Visial. Les autres hypothèses prévues par ce dernier sont maintenues. La simulation avec une inflation à 2 %, n'intègre pas toutes les opérations restant à réaliser en rénovation urbaine mais seulement 244 logements à démolir en 2012 à Verdun et 70 à Bar Le Duc. Les besoins recensés dans le plan stratégique de patrimoine (PSP) ont été également pris en compte (639 démolitions de 2013 à 2016) et actualisés par rapport aux chiffrages de la convention d'utilité sociale (CUS).

Les besoins en fonds propres recensés en milieu d'année 2012, d'un montant global de 31 600 k€ de 2012 à 2021, se répartissent entre :

-7 401 k€ affectés à la démolition des 953 logements,

-7 501 k€ aux constructions neuves et acquisitions-amélioration de 2012 à 2014 (214 logements pour la reconstitution de l'offre et 75 déjà lancés début 2012),

-6 918 k€ attribués à la réhabilitation de 1 043 logements (PSP) et aux programmes de renouvellement urbain portant sur la rénovation et la résidentialisation de 831 logements à Verdun et 352 à Bar le Duc,

-8 968 k€ destinés au remplacement de composants,

-812 k€ pour l'intervention sur les foyers

Par ailleurs la cession de patrimoine de 209 logements jusqu'en 2021 dont 134 de 2012 à 2016, au prix unitaire de 70 k€, est estimée à 15 730 k€.

Ces données conduisent aux résultats suivants :

En k€	rappel					
	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Autofinancement net	408	674	490	923	1 453	1 529
<i>Autofinancement net en % du chiffre d'affaires</i>	<i>1,03%</i>	<i>1,80%</i>	<i>1,29%</i>	<i>2,39%</i>	<i>3,69%</i>	<i>3,78%</i>
Total des fonds propres investis		-4 053	-7 441	-1 963	-3 867	-5 590
Cessions		2 520	1 999	2 112	1 560	1 515
Incidence sur le FRNG et la trésorerie		-859	-4 952	1 072	-854	-2 546
Montant du FRNG au 31/12	10 717	9 858	4 906	5 978	5 124	2 578
FRNG en mois de dépenses 2011	1,96	1,80	0,90	1,09	0,94	0,47

Avec ces hypothèses, la rentabilité de 2012 à 2016 serait tout juste positive. Elle serait également très nettement insuffisante de 2017 à 2021 (de l'ordre de 2 % l'an selon Visial).

Le FRNG déjà insuffisant fin 2011 se détériore sur la période. En 2017 et 2018, il devient même négatif. Pourtant, l'OPH, en phase de réactualisation de son PSP, affichait des hypothèses sur les besoins du patrimoine supérieures à celles de cette prévisionnelle.

Sans apport d'aide extérieure, la viabilité de l'organisme est incertaine. En novembre 2012, un plan de consolidation est en cours de signature avec la CGLLS,

6.5 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE

La reprise du patrimoine de la SA VTB en augmentant le poids de la dette va aggraver la situation financière de l'OPH de la Meuse qui était déjà très tendue fin 2011. La vacance est la cause principale de ces difficultés, les pertes sont estimées, en 2012, à environ 6 500 k€ (5 300 k€ sur les loyers des logements, 400 k€ sur les garages et commerces et 800 k€ sur les charges). Le financement des actions visant à réduire l'inoccupation (démolitions, réhabilitations et maintenance) constitue donc bien l'enjeu majeur pour l'OPH de la Meuse dans un marché détendu. Avec une vacance comparable aux autres OPH de province, l'autofinancement net serait amélioré de 8 points environ.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Sa trop faible rentabilité l'handicape pour mener à bien financièrement son programme d'investissement alors même que les charges de maintenance sont très réduites et insuffisantes par rapport aux besoins du parc.

L'office doit avant tout poursuivre et intensifier ses efforts de réduction de la vacance, des impayés et des frais de gestion.

La renégociation de la dette avec la CDC est envisagée dans le cadre de la procédure en cours pour obtenir l'appui de la CGLLS et des collectivités.

7. CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS

7.1 PERIODE VERIFIEE

Les cotisations au titre des années 2010 à 2012 ont été vérifiées.

7.2 CONTENU DE LA VERIFICATION

7.2.1 Les cotisations de base

Sur chaque exercice, l'office n'a pas pris en compte dans l'assiette des produits (logements foyers), les redevances du foyer des jeunes travailleurs et de la résidence universitaire comptabilisées au c/70461. Il en résulte des insuffisances de versement de :

-1 077 € pour 2010 (exercice 2009)

-865 € pour 2011

-1 423 € en 2012

soit une insuffisance de 3 365 € sur les cotisations de base.

7.2.2 Les taxes additionnelles

Au titre de 2010 (exercice comptable 2008), dans la partie variable, l'office n'a pas déduit la diminution des intérêts compensateurs qui s'élève à 382 035 €. Il s'ensuit un excédent de versement de 42 024 €.

Toutefois, pour ce qui concerne le nombre de foyers, l'OPH a retenu sur chacun des deux exercices 240 équivalents logements au lieu de 388 unités lits.

L'excédent de versement pour les taxes additionnelles s'établit donc à 40 248 € (42 024 € - 740 € d'insuffisance de paiement sur 2010 et -1 036 € sur 2011).

7.2.3 Les prélèvements sur le potentiel financier

Les calculs ont été correctement effectués. L'OPH n'a pas été soumis aux prélèvements.

7.3 CONCLUSION SUR LE CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS

Au total l'excédent de versement s'élève à 36 883 € (40 248 € sur les taxes additionnelles moins 3 365 € d'insuffisance de paiement sur les cotisations de base).

L'OPH est invité à se rapprocher de la CGLLS pour demander le remboursement de l'excédent versé.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

8. CONCLUSION

Obs 20 : L'OPH, avec plus de 10 000 logements, après rachat du patrimoine de sa filiale, la SA VTB-55 est le seul opérateur actif dans le domaine du logement social sur le département de la Meuse.

Après la remise en ordre de son organisation, il doit veiller au respect de la réglementation en vigueur notamment en ce qui concerne le contrat du directeur général et la comptabilité. Il doit aussi se donner les moyens d'un pilotage de ses activités qui soit professionnel et rigoureux en l'accompagnant d'un réel contrôle interne.

La population logée est modeste, l'OPH doit veiller à maintenir le niveau de la qualité de service.

Sa stratégie patrimoniale est à adapter aux besoins de son parc confronté à un retard d'entretien et à un marché local détendu. Ainsi, les immeubles les plus anciens qui n'ont pas vocation à être démolis sont à réhabiliter afin de renforcer leur attractivité dans l'optique de résorber une vacance particulièrement élevée.

La reprise du patrimoine de la SA en augmentant le poids de la dette va encore aggraver la situation financière qui était déjà très tendue fin 2011. L'étude prévisionnelle montre une dégradation des résultats qui ne peut se résorber sans aide extérieure. Le protocole de consolidation avec la CGLLS, en cours d'élaboration, devrait y contribuer.

Parallèlement, l'OPH doit poursuivre ses efforts pour maîtriser la vacance, les impayés et les frais de gestion.

Les inspecteurs auditeurs de la Miilos

La chargée de mission d'inspection



Armand Vagner



Christian Guignard



Nilda Robinot

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 20 : Le protocole CGLLS est en application depuis janvier 2013. Il a été élaboré sur la base du PSP de juillet 2012 et sur VISIAL qui en a découlé. Le PSP a été construit précisément sur le raisonnement que vous évoquez, avec un investissement à la hauteur des possibilités de l'OPH. En revanche, l'année 2014 sera particulièrement lourde financièrement en raison du niveau d'investissement de l'ANRU.

Il est pris note des précisions apportées par l'OPH.

Serge NAHANT

Les inspecteurs auditeurs de la Miilos



Président de l'OPH de la Meuse

Armand Vagner Christian Guignard

Réponses apportées par M.Serge NAHANT, Président de l'OPH de la Meuse, par mail du 1^{er} juillet 2013.

Le chargé de mission d'inspection



Patrick Besson