

Rapport définitif n° 2012-019 Février 2013

Office public de l'Habitat de l'Oise

Beauvais (60)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT DEFINITIF N° 2012-019 OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE L'OISE – 60

Président : André Vantomme
 Directeur général : Jean-Claude Chalumel
 Adresse : 9 Avenue du Beauvaisis
 60016 BEAUVAIS

Nombre de logements familiaux gérés : 26969

Nombre de logements familiaux en propriété : 26969

Nombre d'équivalents logements des foyers en propriété : 1061

Indicateurs ¹	Organisme	Réf. nat.	Réf. région
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	1.0	1.17	0.11
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	47.7	46.7	50.4
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vac. techn.(%)	0.6	1.4	0.9
Loyers mensuels (€/m ² de surface corrigée)	3.01	2.99	2.88
Loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	4.9		
Fonds de roulement net global à term. des op. (mois de dépenses)	0		
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	4 Quartile : 2	4.6	
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	20 Quartile : 4	12.61	
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	13.7 Quartile : 3	13.65	

Présentation générale de l'organisme Propriétaire de près de 27 000 logements, l'OPH de l'Oise, rattaché au Conseil Général de l'Oise, est l'un des organismes majeurs de la région. Son patrimoine s'étend sur l'ensemble de la région Picardie et ses départements limitrophes du Val-d'Oise et de Seine-et-Marne mais se concentre principalement dans l'Oise. 29 % du patrimoine est en zones sensibles et l'office est acteur de six opérations de rénovation urbaine.

- Points forts**
- De bonnes compétences, une organisation adaptée et un management efficace sur l'ensemble des activités
 - Une vocation sociale pleinement assurée
 - Un service rendu aux locataires globalement de bonne qualité
 - Une production de logements sociaux de qualité en augmentation depuis 2007
 - Une organisation de la maintenance et de l'amélioration qui assure le bon état du patrimoine
 - Une démarche volontariste en faveur de l'accessibilité aux personnes âgées et de la performance énergétique du parc
 - Excellente situation financière et pérenne

- Points faibles**
- Quelques dépassements des plafonds loyers de convention
 - Une politique de vente entachée par la vente d'un logement mal entretenu
 - Un partenariat avec une association à sécuriser d'un point de vue juridique

Anomalies ou irrégularités particulières

- [Redacted]

Conclusion L'Office Public de l'Habitat de l'Oise est un organisme important, présent sur l'ensemble de la région Picardie et particulièrement sur le département de l'Oise où la demande de logement social reste très élevée. Il intervient aussi occasionnellement sur les départements limitrophes du Val-d'Oise et de Seine-et-Marne.

L'office s'attache à territorialiser son organisation. Sa gestion est dans l'ensemble performante et il bénéficie d'une excellente rentabilité et d'une situation financière très favorable qui le positionne parmi les meilleurs de France (autofinancement net supérieur à 20 % des loyers).

Ses perspectives financières sont tout à fait satisfaisantes. La vente prévue d'une centaine de logements locatifs, par an, pour assurer une certaine « respiration » du parc locatif et pour favoriser l'accession sociale à la propriété n'apparaît pas strictement indispensable à la bonne santé financière de l'organisme. En effet, l'analyse prévisionnelle démontre que la situation financière reste confortable même sans cession d'actif.

Il dispose donc des moyens de poursuivre l'amélioration de son parc en mettant l'accent sur de nouvelles priorités, notamment l'amélioration de la performance énergétique et l'adaptation aux besoins des personnes âgées et à mobilité réduite, ainsi que la rénovation urbaine des quartiers en difficulté. Il est en capacité d'atteindre parallèlement les objectifs croissants de développement de son offre locative comme le démontrent la progression du rythme des livraisons de logements en 2010, et sa politique dynamique de production d'hébergements à destination de publics spécifiques.

Inspecteurs-auditeurs Miilos : Alain Potoczniak, Didier Comyn, et Karim Miksa
Chargé de mission d'inspection : Philippe Boilot
Précédent rapport Miilos : n° 2007-040 de mars 2008
Contrôle effectué du 16/04/2012 au 20/07/2012
Diffusion du rapport définitif : Février 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° 2012-019

OPH DE L'OISE – 60

SOMMAIRE

1. PRÉAMBULE.....	2
2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME ET DE SON CONTEXTE.....	2
2.1 CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE DE L'ORGANISME	2
2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT.....	3
2.3 CONCLUSION DE LA PRÉSENTATION GÉNÉRALE.....	6
3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE	6
3.1 OCCUPATION DU PARC	6
3.2 ACCÈS AU LOGEMENT	7
3.3 LOYERS ET CHARGES.....	8
3.4 TRAITEMENT DES IMPAYÉS	10
3.5 QUALITÉ DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES	11
3.6 CONCLUSION SUR L'ÉVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE	12
4. PATRIMOINE.....	12
4.1 CARACTÉRISTIQUES DU PATRIMOINE	12
4.2 STRATÉGIE PATRIMONIALE	12
4.3 DÉVELOPPEMENT DU PATRIMOINE	13
4.4 MAINTENANCE DU PARC	14
4.5 VENTE DE PATRIMOINE	15
4.6 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE.....	16
5. RÉNOVATION URBAINE.....	16
6. TENUE DE LA COMPTABILITÉ ET ANALYSE FINANCIÈRE.....	17
6.1 TENUE DE LA COMPTABILITÉ.....	17
6.2 ANALYSE FINANCIÈRE.....	19
6.3 ANALYSE PRÉVISIONNELLE.....	23
6.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITÉ FINANCIÈRE	25
7. CALCUL DES COTISATIONS ET PRÉLÈVEMENT CGLLS.....	26
7.1 PÉRIODE À VÉRIFIER.....	26
7.2 CONTENU DE LA VÉRIFICATION	26
7.3 CONCLUSION SUR LE CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS	26
8. CONCLUSION	28

1. PRÉAMBULE

La Miilos exerce le contrôle de l'Office Public de l'Habitat de l'Oise 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 les organismes contrôlés des dispositions législatives et réglementaires qui régissent leur mission de construction et de gestion du logement social. L'administration peut également procéder à une évaluation d'ensemble de l'activité consacrée à cette mission, dans ses aspects administratifs, techniques, sociaux, comptables et financiers*».

Le dernier rapport de contrôle de mars 2008 faisait état d'une amélioration de la rentabilité et d'une situation financière satisfaisante. Il soulignait aussi des orientations stratégiques bien définies marquées par une politique de réhabilitation soutenue, une relance de la production et une implication forte dans la rénovation urbaine de plusieurs quartiers sensibles.

Le contrôle relevait, par contre, des risques de dérapage dans les délais de production, d'une méconnaissance de la demande de logements et d'une exploitation insuffisante des outils de pilotage et des procédures récemment mis en place. Enfin, il déplorait l'attribution, hors convention, d'une subvention à une association et des attributions de logements non aidés sans condition de ressources ni de loyers.

Le présent contrôle a été réalisé simultanément avec celui de la société anonyme coopérative d'HLM Val de France Résidences qui appartient au même groupement de fait.

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

2.1 CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE DE L'ORGANISME

2.1.1 Importance et localisation du patrimoine

Au 31 décembre 2010, l'OPH de l'Oise gérait un patrimoine de 26 969 logements ordinaires répartis sur la région Picardie et les départements limitrophes du Val-d'Oise et de Seine-et-Marne, soit près de 210 communes. Ces logements se concentrent cependant sur les départements de l'Oise et du Val-d'Oise où se situent respectivement 94,1 % et 4,3 % du patrimoine.

L'office est également propriétaire de 32 foyers et résidences sociales destinés à des publics très divers, dans le cadre de structures elles-mêmes variées. Elles accueillent principalement des personnes âgées, mais aussi des étudiants, des handicapés mentaux et des travailleurs. Représentant 1 061 équivalents logements, ces foyers ou résidences sociales sont gérés par des CCAS, le CROUS ou des structures associatives, à l'exception de 43 logements pour travailleurs gérés directement.

	Logts familiaux	Foyers et résidences sociales			Total équiv. logts
		logements	chambres	équiv. logts	
Logements en propriété	26 969	272	2 367	1 061	28 030
- dont gérés	26 969	0	129	43	27 012
Logts gérés pour des tiers	0	0	0	0	0
Total géré	26 969	272	129	43	27 012

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

2.1.2 Données démographiques et sur l'habitat du territoire d'intervention de l'office

Les dernières projections démographiques de l'INSEE à l'horizon 2020 pour le département de l'Oise envisagent une croissance du nombre de ménages.

Cette croissance se ferait, d'une part, grâce à un excédent naturel qui compense le déficit migratoire. L'Oise est en effet parmi les départements les plus jeunes de France. La natalité est forte avec un excédent des naissances sur les décès qui reste à peu près constant depuis 10 ans, autour de 5 000 habitants supplémentaires par an. L'indice de jeunesse est de 1,51 contre 1,05 pour l'ensemble de la province, soit un surcroît de 50 % de personnes de moins de 20 ans par rapport aux personnes de 60 ans et plus.

Proche de Paris et bien relié à son agglomération, le département subit, d'autre part, une très forte pression migratoire liée au déficit d'offre de logements de la région parisienne et aux difficultés d'accès des catégories moyennes. Le nombre de demandeurs d'un logement HLM est ainsi passé de 13 518 unités en janvier 2003 à 20 660 en janvier 2011, alors qu'il est resté plus ou moins stable dans les autres départements picards où la tension sur le marché est plus faible. Cette pression a pour effet l'augmentation des prix de l'immobilier et des loyers du parc privé ainsi qu'un creusement des inégalités entre les territoires avec une population plus aisée au sud du département.

Enfin, la montée de difficultés sociales pèse sur la demande en logement social. Depuis 2007, l'évolution économique de l'Oise suit la tendance nationale avec une légère érosion de l'emploi privé et une augmentation du taux de chômage.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Gouvernance

L'OPH de l'Oise est un office départemental. Par ordonnance n°2007-137 du 1^{er} février 2007, il a été transformé en office public de l'habitat (OPH), mais a gardé son ancienne dénomination "OPAC de l'Oise". Il constitue un groupement de fait avec la société anonyme coopérative d'HLM Val de France Résidences (VFR) dont il détient la majorité du capital.

Le conseil d'administration dont la composition est conforme aux dispositions de l'article R. 421-5 du CCH compte 23 membres. Sa présidence est exercée par M. André Vantomme, premier vice-président du conseil général du département de l'Oise, collectivité de rattachement de l'office. Celui-ci est également président de Val de France Résidences.

M. Jean-Claude Chalumel, directeur général de l'OPAC de l'Oise depuis le 18 juin 2004 a été maintenu dans ses fonctions à la suite de la transformation en OPH. Sa situation contractuelle résulte d'un contrat de travail du 21 juin 2005 ayant fait l'objet de deux avenants en date du 10 décembre 2007 et du 2 mars 2010.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Réponses de l'organisme	Nouvelles observations de la Miilos

Réponses de l'organisme	Nouvelles observations de la Miilos
<p>Le logement est conforme aux normes en vigueur.</p>	<p>Le logement est conforme aux normes en vigueur.</p>
<p>Le logement est conforme aux normes en vigueur.</p>	<p>Le logement est conforme aux normes en vigueur.</p>
<p>Le logement est conforme aux normes en vigueur.</p>	<p>Le logement est conforme aux normes en vigueur.</p>
<p>Le logement est conforme aux normes en vigueur.</p>	<p>Le logement est conforme aux normes en vigueur.</p>
<p>Le logement est conforme aux normes en vigueur.</p>	<p>Le logement est conforme aux normes en vigueur.</p>
<p>Le logement est conforme aux normes en vigueur.</p>	<p>Le logement est conforme aux normes en vigueur.</p>

Réponses de l'organisme	Nouvelles observations de la Miilos



Les organes dirigeants exercent bien les attributions prévues aux articles R. 421-16 à 18 du CCH. Le bureau ainsi que le directeur général ont reçu de larges délégations. Le conseil d'administration dispose d'éléments d'analyse et d'informations et compte-rendus nécessaires à son contrôle. Plusieurs commissions spécialisées ont été créées dont les principales sont les commissions d'appel d'offres, d'attribution de logements, des finances et du développement.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Plus récemment, une commission consultative des achats de travaux a été créée le 16 février 2009 pour les marchés passés selon une procédure adaptée. En matière de communication, le directeur général rend compte de sa gestion au conseil et lui présente un rapport annuel en la matière. Enfin, des tableaux de bord couvrent les principales activités et permettent un suivi régulier de celles-ci.

La stratégie de l'organisme a été établie dans le cadre du plan stratégique de patrimoine, initié en 2004, actualisé en décembre 2009 afin de servir de fondement au projet de convention d'utilité sociale (CUS), puis dernièrement le 29 octobre 2010 pour tenir compte de l'impact du Grenelle de l'Environnement et de l'avancement des études opérationnelles des programmes de rénovation urbaine. Ces derniers ajustements représentent, à eux seuls, plus des 2/3 des investissements de l'OPH pour la décennie à venir. Au-delà, la volonté de l'office est de développer son offre locative en priorité sur l'ensemble du département de l'Oise, y compris les territoires ruraux, mais aussi dans les départements limitrophes que ce soit dans la Somme, l'Aisne, le Val-d'Oise et la Seine-et-Marne en fonction des opportunités foncières.

L'office s'assure de la compatibilité des objectifs avec les grands équilibres financiers, sur la base d'un plan prévisionnel à dix ans.

Obs 2 : Le partenariat, noué de longue date, entre l'OPH et l'association Elan-CES mériterait d'être conforté au niveau juridique.

Depuis 1994, l'office noue un partenariat très étroit avec l'association Elan-CES. Cette association assure pour le compte de l'OPH des prestations de petit entretien (réfection, entretien d'espaces verts et nettoyage) visant à l'amélioration globale du cadre de vie notamment dans les quartiers classés en ZUS. L'association, selon ses statuts, a pour objet de gérer pour le compte des bailleurs sociaux, collectivités locales et tout organisme habilité, des personnes sous contrats aidés, visant une insertion dans le monde du travail, en en assurant le suivi et l'encadrement. L'OPH verse annuellement à l'association une « subvention » très substantielle (1,955 M€ en 2011). Ce versement a doublé depuis le début des années 2000.

L'OPH a répondu partiellement à l'observation faite lors du précédent contrôle en encadrant par une convention réglementée, approuvée par le bureau, ses rapports avec l'association Elan-CES.

Néanmoins, conformément aux dispositions de l'article L. 423-10 du CCH, cette approbation n'est pas de la compétence du bureau mais du conseil d'administration. Il conviendra de régulariser cette situation.

Il n'en reste pas moins que ce partenariat est marqué par une très forte dépendance de l'association à l'égard de l'OPAC

Cette relation de dépendance est assumée voire revendiquée. L'association est présentée comme un opérateur économique dédié créé par l'OPAC pour assurer des missions de réinsertion sociale par l'économie tout en bénéficiant de souplesses de gestion et de financement. En termes pratiques, la programmation de l'activité de l'association est arrêtée par l'OPH qui est son premier et presque exclusif commanditaire et qui maîtrise par ailleurs totalement sa direction. La trésorerie de l'association est totalement tributaire des versements trimestriels effectués par l'OPH. L'association effectue pour le compte de l'OPAC des prestations qui ressortent du champ concurrentiel.

Sans remettre en question ni le bien-fondé du partenariat ni la pertinence sur le terrain de l'action de l'association, il conviendrait de sécuriser le cadre conventionnel établi à la lueur des dernières évolutions du droit relatif à la commande publique afin d'éviter une éventuelle remise en cause.

2.2.2 Organisation et management

L'OPH de l'Oise dispose d'un effectif assez important de 667 agents en équivalent temps plein dont l'âge moyen est de 43 ans. Cet effectif connaît une croissance modérée de 2006 à 2010

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 2 :

Les conventions jusqu'à présent approuvées par le Bureau le seront désormais par le Conseil d'Administration et les précédentes donneront lieu à régularisation lors du prochain Conseil qui aura lieu en février 2013.

Une consultation juridique portant sur les dernières évolutions du droit relatif à la commande publique va être effectuée pour éviter une éventuelle remise en cause

La MILOS prend acte de la mise en application de l'article L423-10 du CCH par l'organisme et note par ailleurs sa démarche de sécurisation juridique concernant ses relations avec l'association ELANCES.

avec un développement catégoriel plus fort au niveau des gardiens d'immeubles et du personnel technique, de respectivement 15 et 12 %. Les agents de service, affectés au nettoyage, sont par contre en léger recul de 7 %.

Dans l'évolution de la masse salariale, on retrouve aussi le développement de certains services comme l'unité prévention sécurité pour lutter contre les dégradations de patrimoine et les infractions sur les personnes, l'aménagement en charge des politiques de la ville et des requalifications urbaines, le pôle habitat spécifique chargé du développement et de la gestion des foyers, le service de syndic en gestion de 95 copropriétés et une équipe dédiée à la prévention sociale qui intervient auprès des locataires en difficultés. Ces activités prennent de l'importance en raison du poids et de l'étendue du patrimoine, mais également en raison des demandes nombreuses en termes d'accompagnement et de sécurité.

Aussi, l'organisation est marquée par un nombre important de directions au niveau central qui ont une vocation de développement, de maintenance patrimoniale, d'administration générale, mais aussi d'expertise et de fonctions support des activités directement tournées vers les locataires et les collectivités territoriales. Elles sont au nombre d'une dizaine travaillant dans de meilleures conditions de confort et de communication depuis le regroupement de leurs sept sites d'implantation dans un nouveau siège inauguré en septembre 2011.

Sur le terrain, la gestion de proximité s'articule autour de douze antennes de quartier rattachées à deux secteurs géographiques et s'appuie sur un effectif de 391 agents, soit un peu plus de la moitié. Les périmètres des agences et de leurs secteurs de rattachement, tiennent compte de la répartition géographique du patrimoine et sont en cohérence avec les structures intercommunales existantes.

L'office dispose, par ailleurs, d'un système de management de la qualité dont l'activité de maîtrise d'ouvrage a fait l'objet pour l'ensemble des activités d'une certification ISO 9001 depuis 2005. Au-delà de ce périmètre de certification, des audits de procédures sont menés et des contrôles administratifs sont effectués régulièrement sur les différents secteurs d'activité.

2.3 CONCLUSION DE LA PRÉSENTATION GÉNÉRALE

Avec près de 28 000 équivalents logements en propriété, l'OPH de l'Oise est le premier bailleur de Picardie. Il intervient dans cinq départements, mais dispose d'une organisation largement décentralisée, adaptée à la répartition de son patrimoine, en phase avec l'organisation actuelle des structures intercommunales.

Suite aux évolutions récentes concernant notamment la maîtrise d'ouvrage, l'office a la capacité, en termes d'organisation et de management, d'atteindre ses objectifs, clairement formalisés, et notamment de mieux répondre aux besoins en logements, toujours importants, notamment au sud du département de l'Oise. Sa stratégie se singularise aussi par la volonté de maintenir une activité en zones rurales.

Ses relations de travail avec son partenaire Elan-CES impliquent une étude juridique actualisée.

3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE

3.1 OCCUPATION DU PARC

Les données du tableau ci-dessous sont issues de l'enquête sur l'occupation du parc locatif social de 2009 (OPS). Elles font apparaître que les ménages logés par l'office sont plus défavorisés, en termes de revenus et d'emploi, que la moyenne des ménages du département bénéficiant d'un

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

logement social. La part des personnes âgées est, par ailleurs, importante. La même enquête confirme aussi que l'Oise est l'un des départements les plus jeunes de France.

Enquête OPS 2009 (tous organismes HLM)

Part en %	OPH de l'Oise	Département de l'Oise	France
Ressources inférieures à 20 %*	17,4 %	15,5 %	20,4 %
Ressources inférieures à 60 %*	62,5 %	60,8 %	66,4 %
Bénéficiaires d'une aide au logement	47,7 %	44,2 %	46,7 %
Inscrits à l'ANPE	11,6 %	8,5 %	23,3 %
Emplois stables	35,7 %	70,6 %	68,4 %
Personnes seules	37,5 %	32,3 %	36,2 %
Familles monoparentales	20,2 %	20,4 %	19,2 %
Familles 3 enfants et plus	10,9 %	12,6 %	10,4 %
Nombre de mineurs	26,6 %	37,9 %	28,7 %
Occupants de 64 ans et plus	21,4 %	9,7 %	11,4 %

* Répartition des ménages par tranches de revenus, en % des plafonds HLM

La maîtrise de la vacance fait l'objet d'un suivi attentif de la direction. La vacance commerciale de plus de trois mois est contenue, affectant 0,6 % du parc locatif social au 31 décembre 2010. En revanche, les libérations de logements à démolir dans le cadre de l'ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine) engendrent une évolution importante de la vacance technique qui passe de 0,7 % en 2006 à 2,3 % en 2010. La mobilité des locataires reste quant à elle relativement modérée depuis plusieurs années et concerne 10,1 % des locataires en 2010 contre 9,7 % au niveau régional selon l'enquête sur le parc locatif social.

3.2 ACCÈS AU LOGEMENT

3.2.1 Connaissance de la demande

La pression de la demande de logements auprès de l'office est conforme à celle observée à l'échelon régional selon les conclusions des trois dernières enquêtes EPLS avec un ratio d'une demande satisfaite sur trois.

La réception et l'enregistrement des demandes sont intégralement décentralisés en agences où les chargés de location instruisent et exploitent les dossiers de façon homogène, sous l'autorité du responsable clientèle de leur secteur de rattachement. Les attestations d'enregistrement sont délivrées conformément à la réglementation et chaque candidature est dotée d'un numéro unique départemental avant tout examen par la commission d'attribution. Leur renouvellement avant l'expiration du délai d'un an est effectué régulièrement.

L'organisme dispose, par la qualité de ses outils informatiques et les renseignements saisis lors du dépôt de dossier, d'une base de données interne complète qui, pour répondre à l'observation faite lors du précédent contrôle, est maintenant utilisée par les chargés de location dans leur procédure de proposition de candidats à la commission d'attribution.

3.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

L'OPH de l'Oise mène une politique d'occupation équilibrée et répond de manière favorable aux demandes des familles défavorisées.

Dans ce cadre, il établit des grilles de notation des immeubles prenant en compte la localisation, l'environnement, l'état du bâti, la typologie des occupants, le fonctionnement social et la sécurité qui permettent d'avoir une bonne connaissance de l'occupation du patrimoine et de déterminer des orientations de peuplement pour éviter de trop grandes disparités entre groupes et favoriser

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

la mixité sociale. Elles sont remises à jour par les agents de peuplement et permettent de mettre en évidence la prise en compte des orientations lors de l'attribution, de mesurer les évolutions et de faire de nouvelles propositions.

Les logements réservés sont tous identifiés avec notamment, pour le département de l'Oise, la gestion du contingent préfectoral déléguée à l'office depuis 2003, hors agglomération de la région de Compiègne. Les autres réservataires sont principalement les collecteurs 1 % et les collectivités territoriales qui représentent respectivement 13 et 12 %.

En dehors de ces obligations résultant du contingentement, l'office s'engage sur l'accueil des ménages défavorisés en participant aux dispositifs partenariaux d'accès au logement des personnes défavorisées et en répondant favorablement au relogement des publics reconnus prioritaires au titre du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) ou du Droit Au Logement Opposable (DALO), avec notamment 37 relogements effectués dans le cadre de ce dernier dispositif tant en 2010 qu'en 2011. Au sein de l'organisme, l'accueil et l'accompagnement des familles logées en logements adaptés ou d'insertion font l'objet d'une gestion particulière confiée à la direction du développement social ayant également comme autres activités les opérations de relogement ANRU et la prévention sociale.

Pour le logement des personnes à mobilité réduite, l'office s'attache à répondre aux besoins des demandeurs au coup par coup et procède au repérage des logements concernés. Toutefois pour faire face à l'accroissement de la demande, l'office a créé un pôle habitat spécifique chargé de maîtriser et d'organiser son développement de façon plus stratégique. Ce pôle a pour mission plus générale la définition des politiques en matière d'offre et de gestion des logements et établissements dédiés aux publics spécifiques.

3.2.3 Gestion des attributions

Quatre commissions d'attribution correspondant aux arrondissements administratifs ont été mises en place. Elles sont régulièrement constituées et leur fonctionnement n'appelle pas de remarque. L'instruction et la préparation des dossiers sont de la responsabilité de chacune des agences. Le siège assure une fonction de support et de contrôle.

Les commissions établissent annuellement un compte-rendu de leur activité qui pourrait être utilement complété, dans un souci d'orientation des politiques de production et de peuplement de l'office, des principales caractéristiques de la demande (cf. § 3.2.1).

Les contrôles effectués n'ont révélé aucun manquement à la réglementation ; aucun dépassement de plafond de ressources n'a été en particulier relevé sur les cinquante dossiers examinés. Les procès-verbaux des commissions sont cependant trop succincts et pourraient, afin d'améliorer la transparence des décisions, motiver le choix du candidat retenu au regard des dossiers examinés pour un même logement à attribuer.

3.3 LOYERS ET CHARGES

3.3.1 Loyers

L'OPH de l'Oise pratique une politique de loyers diversifiée prenant en compte l'attractivité du patrimoine, son environnement et la qualité du bâti. Le loyer moyen mensuel s'établit à 2,96 € au m² de surface corrigée (SC) pour l'année 2010. Il se situe au-dessus de la médiane régionale picarde qui est de 2,88 € selon l'enquête annuelle sur le parc locatif social.

La dispersion des loyers est très variable géographiquement, mais les logements dont le loyer dépasse 3,30 € le m² de SC sont majoritairement implantés dans les zones tendues situées dans le sud de l'Oise et l'Île-de-France (zones de financement I et II). Globalement, la part des loyers élevés est plus faible que dans l'ensemble des logements sociaux du département.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

En matière d'augmentation de loyers, l'office pratique le loyer à la relocation pour les entrants et les hausses pour les locataires en place. Ces dernières sont souvent supérieures aux recommandations gouvernementales.

Augmentations des loyers de 2006 à 2011

En %	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Total
Recommandations gouvernementales	1,80 %	1,80 %	2,70 %	2,38 %	1,00 %	1,10 %	10,78 %
Augmentations	2,00 %	2,40 %	1,80 %	2,85 %	1,60 %	1,10 %	11,75 %

De fait, l'organisme se trouve confronté à la diminution progressive de la marge potentielle d'augmentation par rapport aux loyers plafonds des logements conventionnés qui représentent 97,8 % du parc.

3.3.2 Dispositions particulières relatives aux logements conventionnés

Pour les logements conventionnés de la zone 3 qui représentent 70 % du parc, l'office ne dispose pratiquement plus de marges de manœuvre par rapport aux loyers plafonds.

Étude des loyers de janvier 2011 des logements conventionnés de la zone 3 (en €/m² de SC ou SU)

Nature du parc selon la catégorie de financement	Nbre de logts	Surface quittancée	Taux pratiqué	Taux maxi	Marge potentielle ¹
Parc géré sous le régime de la SC :					
Parc ancien conventionné*	13 276	1 400 542	2,793	2,793	0 %
Parc récent social (PLA)	3 399	365 142	3,609	3,613	0,1 %
Parc récent très social (PLAI, PLATS)	122	15 529	2,682	2,682	0 %
Parc intermédiaire (PLA CFF)	11	1 283	4,159	4,159	0 %
Autres financements (PC, RAPAPLA)	28	3 874	4,875	4,875	0 %
Total parc géré en SC	16 836	1 786 370	2,964	2,965	0,1 %
Parc géré sous le régime de la SU :					
Parc social (PLA, PLUS, PLUS CD)	1 172	81 457	5,410	5,558	2,7 %
Parc très social (PLAI, PLATS, PLALM)	122	10 740	4,146	4,259	2,6 %
Parc intermédiaire PLS	541	37 646	7,120	7,310	2,6 %
Total parc géré en SU	1 835	129 843	5,801	5,959	2,6 %

* HLMO, PSR,PLR, ILM et ILN

Les conventions conclues avec l'État sont conformes aux dispositions de l'article R. 353-1 du CCH.

Obs 3 : Les contrôles de régularité et d'application des conventions APL montrent que l'OPH de l'Oise ne respecte pas tous ses engagements à l'égard de l'État.

L'office ne respecte pas les dispositions de l'article 16 de la convention type portant engagement du bailleur d'indiquer le montant du loyer maximum sur la quittance au plus tard le 31 octobre 2000. Cette obligation résulte également de l'application de l'article R. 445-13 du CCH, les logements étant couverts par une convention d'utilité sociale.

Trois programmes ont, par ailleurs, leurs loyers qui dépassent dans des proportions mineures les loyers plafonds à Mouy rue Corroyer, Mouy rue Bouchinet et St Paul

¹ Une marge potentielle de 0 % indique que les loyers pratiqués sont au taux maximum des conventions et qu'il n'y a pas moyen de les augmenter autrement que par l'évolution annuelle des taux maxi. Une marge de 2,6 % donne une marge de manœuvre supplémentaire de 2,6 %.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 3 :

Il a bien été noté l'obligation d'indiquer le montant du loyer maximum sur la quittance et les instructions en ce sens ont été données au service en charge du quittancement de remédier dans les meilleurs délais à cette lacune.

Il a été aussi indiqué à ce service de procéder aux régularisations nécessaires consécutives à quelques arrondis.

La MILOS prend acte de l'accord de l'organisme et des démarches rectificatives entreprises.

Enfin, un manque de précision dans le paramétrage informatique des taux de base des loyers plafonds des conventions, dû à un processus d'arrondis, conduit au fil du temps à des écarts d'actualisation et dans certains cas à dépassements des valeurs plafonds. L'office s'est engagé à toiletter sa base informatique.

3.3.3 Charges récupérables

Les modalités de gestion des charges locatives n'appellent pas de remarque particulière. La détermination, la mise en place et le suivi des budgets inhérents aux charges récupérables sont satisfaisants. Les acomptes demandés font l'objet d'ajustements en fonction de l'évolution des dépenses supportées et la régularisation des charges intervient dans des délais normaux.

3.4 TRAITEMENT DES IMPAYÉS

Les impayés de loyers sont suivis et gérés de manière sérieuse, rigoureuse et prudente par l'OPH de l'Oise. Essentiellement induite par le contexte difficile de la crise financière de 2008 - 2009 l'évolution des créances sur les locataires correspond à 1,35 % des loyers et des charges récupérés par l'office, soit un niveau proche de la médiane nationale (1,20 %). On constate également, entre 2006 et 2010, une nette augmentation (17,21 % au compte 416 « clients douteux ou litigieux ») des créances douteuses qui sont logiquement provisionnées. Ainsi, les provisions pour créances douteuses (compte 491 « dépréciation des comptes clients ») ont été abondées de 22,28 % sur la période pour constituer une provision de 6,9 M€ au 31 décembre 2010.

En volume, le stock des créances pour impayés de loyers en 2010 représente 18,3 M€. Le recouvrement de ces impayés, qui correspond à 13,70 % des loyers quittancés et des charges récupérées par l'OPH en 2010, constitue donc un enjeu financier réel qu'il convient de surveiller pour ne pas détériorer le besoin de fonds de roulement d'exploitation de l'organisme et sa trésorerie.

Cependant, l'occupation sociale du parc avec 48 % des locataires bénéficiant de l'APL en 2010, donne toute son importance à la question du traitement des impayés et à celle, pour les locataires les plus modestes, du maintien ou non de l'APL en cas de défaillance. Cet enjeu est intégré par l'OPH qui a mis en place un dispositif de gestion formalisé très bien assimilé par ses personnels, et ce dès le premier impayé. En effet, pour endiguer le stock des créances douteuses tout en assurant le suivi et la gestion des impayés de loyers au niveau juridique, financier mais aussi social, et afin de veiller à prévenir les expulsions locatives, l'OPH de l'Oise a mis en place un dispositif de suivi territorialisé qui mobilise fortement ses personnels (43,70 ETP en 2010). Entre 2006 et 2010, sur une moyenne de 999 commandements à payer transmis par l'huissier, 356 jugements ordonnant l'expulsion ont été prononcés, 124 demandes de recours à la force publique demandées pour 14 expulsions effectives avec concours de la force publique constatées en moyenne sur la période. Ce résultat est le fruit du travail de précontentieux mis en place par l'office (rôle joué par les gardiens d'immeubles, par les agences de Beauvais, de Compiègne, de Senlis, de Nogent, par les conseillères économiques et sociales employées par l'OPH, par le service contentieux du siège...), par les dispositifs d'alerte, de gestion sociale de l'impayé (courriers de rappel, protocoles de paiement ou étalement de dette, protocoles Borloo) et par son traitement juridique adapté et personnalisé. Des tableaux de bord exhaustifs sont régulièrement tenus à jour et permettent une vision précise du traitement financier, juridique mais aussi social de l'impayé.

Il convient enfin de souligner l'investissement important de l'OPH de l'Oise en matière d'accompagnement social et de prévention des expulsions de ses locataires défectueux dans un département où les instances du PDALPD, la CCAPEX et autres dispositifs partenariaux avec le Conseil Général (FSL, assistantes sociales), les collectivités locales, les organismes payeurs (CAF, MSA) pourraient optimiser le traitement, tant quantitatif que qualitatif, des dossiers.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

3.5 QUALITÉ DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

L'OPH de l'Oise consacre des efforts importants pour améliorer la qualité du service rendu à ses locataires. Le dispositif de proximité, par son organisation territoriale, le personnel affecté et son encadrement hiérarchique constitue l'un des points forts de l'office. Il permet en particulier d'assurer une présence quotidienne, de maintenir des relations étroites avec les locataires et de garantir un bon état d'entretien des immeubles. Ce dispositif est régulièrement évalué et adapté.

Près de 84 % des locataires sont ainsi globalement satisfaits de leur bailleur si l'on se réfère à la dernière enquête régionale menée en la matière par l'Union Régionale pour l'Habitat en février 2011. Des progrès ont même été accomplis, depuis la précédente enquête de 2008, en ce qui concerne l'accueil physique, le fonctionnement général des équipements collectifs et la propreté des parties communes. Selon les enquêtés, des améliorations restaient cependant à apporter sur la gestion des réclamations et les revêtements de sols. Enfin, le respect des délais d'intervention et la qualité des travaux réalisés au moment de l'emménagement sont souvent remis en cause.

Parmi les outils développés et les actions menées ces dernières années pour améliorer la gestion urbaine de proximité figurent notamment :

- l'utilisation d'un logiciel de traitement des réclamations, géré par une personne dédiée, permettant d'assurer un suivi adapté des interventions, de les clôturer dans des délais maîtrisés et d'établir un rapport d'activité annuel ; certaines réclamations faites directement auprès des agences échappent cependant à cet enregistrement ;
- la réalisation de contrôles de qualité par deux techniciens de l'ensemble des prestations d'entretien courant avec l'existence de standards de propreté en matière de nettoyage ;
- la visite systématique du logement avant attribution et la remise d'un guide pratique au nouveau résidant pour une prise de possession des lieux dans de bonnes conditions ;
- la location d'un logement en bon état d'usage comprenant lors de l'entrée dans les lieux le nettoyage et la désinfection systématiques, le remplacement de la lunette de WC, la révision complète des installations électriques et la mise en sécurité de l'installation gaz ;
- la visite de courtoisie dans le deuxième mois qui suit l'entrée dans les lieux du nouveau locataire pour s'assurer des bonnes conditions de l'emménagement ;
- l'utilisation dans le strict respect de la réglementation de la vidéo protection et, sur les sites plus sensibles, du système de gestion des accès qui permet de maîtriser les entrées et les sorties de personnes au niveau des halls et des ascenseurs ;
- la contractualisation avec les locataires, depuis 2000, de chartes dites de la cage d'escalier pour les responsabiliser et pérenniser la bonne tenue des parties communes rénovées ;
- la reconquête des caves et des sous-sols avec assainissement et réhabilitation des lieux et dans certains cas la mise sous contrôle des accès (ouverture et fermeture par le gardien ou installation de portes par badges) ;
- la mise en place il y a quelques années d'un service d'astreinte géré par un centre d'appels avec intervention des entreprises d'astreinte et signalement au responsable d'antenne et au directeur d'astreinte en cas de besoin ;
- l'effacement systématique des graffitis ;
- la généralisation de la collecte sélective des déchets ménagers à l'extérieur des bâtiments ;
- le développement d'une stratégie d'adaptation du patrimoine pour faciliter le maintien des personnes à mobilité réduite dans leurs logements ;
- la contribution à l'insertion des jeunes et personnes en difficulté avec l'association Elan-CES ;

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

- la mise en place d'actions partenariales de prévention et de médiation dans les quartiers sensibles avec les municipalités et les autres bailleurs.

L'office a également développé depuis 1998 une politique active de prévention sécurité concernant la protection du personnel, la lutte contre les troubles locatifs et la protection des immeubles, des caves, des parkings, alliant sécurisation, contrôles d'accès, externalisation de la collecte des déchets, chartes avec les locataires et vidéo protection. Les résultats sont significatifs avec une baisse importante du coût des infractions qui passe de 1 280 k€ en 2002 à 473 k€ en 2010. Ce dernier chiffre représente 10 390 infractions constatées dont 63 % de troubles locatifs, 27 % d'infractions sur le patrimoine, 7 % d'infractions sur les personnes et 3 % d'infractions sur le personnel de l'office.

Enfin, la communication et la concertation locative sont effectives sur un large éventail de sujets à l'exception des conseils de concertation locative instaurés dans le cadre de la loi SRU qui se réunissent rarement et dont l'activité ne donne pas toujours lieu à des comptes rendus.

3.6 CONCLUSION SUR L'ÉVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE

L'OPH de l'Oise remplit pleinement sa mission sociale en logeant une population aux revenus modestes et en favorisant l'accès et le maintien des plus démunis dans son parc. L'efficacité de l'organisation, des outils, des démarches et du personnel en place et leur adaptation régulière, assurent aux locataires une bonne qualité de service. Des progrès restent cependant nécessaires afin de pouvoir généraliser ce constat et les enquêtes de satisfaction donnent à l'office des éléments d'information devant guider ses actions d'amélioration.

L'office aura cependant à se mettre en conformité avec la réglementation relative aux logements conventionnés en régularisant sans délai les dépassements des plafonds de loyers relevés et en indiquant sur la quittance le montant du loyer maximum.

4. PATRIMOINE

4.1 CARACTÉRISTIQUES DU PATRIMOINE

Le patrimoine, dont l'âge moyen est de 34 ans, est composé de 89 % de logements collectifs. Plus de 60 % d'entre eux ont été construits dans les années 1960-1980, dans le cadre de grands quartiers d'habitat social qui ont été réalisés dans la plupart des villes du département de l'Oise. Certains de ces quartiers sont, par ailleurs, classés en ZUS (29 %), ou font l'objet aujourd'hui d'opérations de rénovation urbaine dans le cadre de l'ANRU (13 %).

4.2 STRATÉGIE PATRIMONIALE

Le § 2.2.1 rappelle le contexte et les grandes étapes qui déterminent la stratégie actuelle de l'OPH de l'Oise, conditionnée par les engagements pris dans le cadre de six conventions ANRU et ceux pris dans le cadre de partenariats avec le département et la région. Ces derniers influent à la fois sur les politiques de développement et de réhabilitation du patrimoine. La dernière version du PSP intègre l'amélioration de la performance énergétique des logements. Le projet de CUS formalise les orientations stratégiques relatives au patrimoine existant compte tenu de son attractivité technique, commerciale et de la qualité du service rendu et celles relatives au développement.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

4.3 DÉVELOPPEMENT DU PATRIMOINE

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

De 2006 à 2010, l'évolution du parc, hors foyers, a été la suivante :

	Parc au 01/01	Construc tion	Acquis améliorés	Achat en bloc	Vente	Démol.	Changt d'usage	Parc au 31/12	Évolution annuelle
2006	25 631	60	8	590	-55	0	4	26 238	2,37 %
2007	26 238	351	12	0	-43	0	-1	26 557	1,22 %
2008	26 557	131	13	0	-37	-10	0	26 654	0,37 %
2009	26 654	155	0	2	-51	-24	-1	26 735	0,30 %
2010	26 735	325	20	0	-111	0	0	26 969	0,88 %
Total	25 631	1 022	53	592	-297	-34	2	26 969	1,04 %

Sur les exercices écoulés, l'office a connu un rythme moyen de production de 215 logements l'an avec des périodes de plus fortes activités en 2007 et 2010. En 2011, il a livré 474 logements.

Malgré les démolitions et les cessions réalisées, liées aux opérations ANRU et de vente HLM, la croissance du patrimoine a été en moyenne de 1,04 % par an grâce à l'achat en bloc des 592 logements locatifs appartenant à sa filiale Val de France Résidences.

L'office poursuit par ailleurs le développement d'une offre d'hébergements à destination de publics spécifiques pour répondre aux demandes des collectivités locales. Il a porté sur 143 unités de vie sur la période avec en particulier une politique dynamique en faveur des personnes handicapées et âgées.

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

L'OPH de l'Oise dispose d'une bonne organisation de la maîtrise d'ouvrage lui permettant de mener à bien sa politique d'investissement dans le cadre des orientations définies par le conseil d'administration. Trois directions sont particulièrement mobilisées autour de cette activité : la direction du patrimoine et des investissements immobiliers pour les réhabilitations et les travaux d'entretien programmés, la direction du développement pour les opérations de constructions neuves en locatif comme en accession et le pôle habitat spécifique pour les foyers et résidences sociales.

Dans le souci d'harmoniser les modes opératoires de chaque direction et de sécuriser l'ensemble de l'activité de maîtrise d'ouvrage, l'office a mis en place un système de management qui a abouti à la certification ISO 9001 dès 2005 ainsi qu'un comité d'engagement et d'investissement qui examine et autorise la faisabilité de chaque opération d'investissement, et ensuite valide le bilan avant travaux et le bilan de clôture.

Sur le plan foncier, la prospection s'appuie de plus en plus sur les collectivités territoriales avec la possibilité pour l'office d'exercer le droit de préemption qui lui est délégué. L'organisme a également recours à l'Établissement Public Foncier Local de l'Oise (EPFLO), créé en 2007 à l'initiative du Conseil Général de l'Oise, qui allège sa capacité de financement en assurant du portage foncier à long terme. Le dispositif vise à développer une offre locative sociale dans le cadre d'un montage mettant en œuvre un bail emphytéotique d'une durée maximale de soixante années, avec engagement du bailleur de racheter les biens au coût brut d'acquisition, sans actualisation ni frais d'ingénierie.

Sur le plan conceptuel, la définition des programmes de construction s'appuie sur un référentiel comportant des prescriptions techniques à l'attention des maîtres d'œuvre et répondant aux exigences réglementaires des normes thermiques et d'accessibilité aux handicapés. Elle fait l'objet d'un consensus qui privilégie de plus en plus, dans le cadre d'une charte environnementale le développement durable, les actions portant sur les économies d'énergie et l'utilisation de produits préservant l'environnement.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Le tableau ci-après donne les principales caractéristiques de prix et de financement des programmes mis en service de 2006 à 2010.

Prix de revient final TTC (5,5 %) des programmes neufs soldés

Financement	Nb SH / logts logt		Prix de rev TTC en €/ logt	Prix de rev./ m² de SH en €			% ch. fonc/prix de rev.	Structure de financement en %					
		(m²)		ch. fonc.	bât. hono	total		total prêts	total subv.	dt subv. 1 %	dt subv. collect.	fds propres	
PLUS	98	73	138 862	145	1 552	202	1 899	7,6 %	65,3 %	15,7 %	1,3 %	0,5 %	19,0 %
PLAI	5	113	217 809	442	1 435	44	1 921	23,0 %	53,5 %	22,5 %	1,8 %	0,3 %	24,0 %
PLS	131	63	117 578	309	1 450	100	1 859	16,6 %	86,4 %	3,7 %	0,0 %	2,0 %	10,0 %
PLUS/PLAI	117	84	163 184	359	1 500	87	1 946	18,5 %	62,8 %	21,4 %	1,0 %	1,6 %	15,9 %
PLUS/PLS	365	69	112 546	217	1 277	139	1 633	13,3 %	71,9 %	10,4 %	1,2 %	1,4 %	17,7 %
PLUS/PLAI/PLS	198	64	114 838	243	1 414	148	1 805	13,4 %	74,5 %	15,7 %	0,5 %	0,6 %	9,8 %
Total neufs	914	70	123 600	250	1 394	134	1 777	14,1 %	71,9 %	13,1 %	0,9 %	1,2 %	15 %

L'office intervient en Picardie ainsi que sur les départements limitrophes de Seine-et-Marne et du Val-d'Oise avec néanmoins un objectif de production plus important dans le département de l'Oise (80 %). Afin de répondre à la demande, l'office construit aussi bien des opérations de logements collectifs dans les centres urbains que des opérations de maisons individuelles dans les communes rurales. La production est également très diversifiée en matière de financement avec un développement d'une offre locative mixant les PLUS, PLAI et PLS en milieu urbain et le sud de l'Oise.

Le prix de revient des logements financés en PLUS est supérieur à celui observé dans la région (138 862 € contre 110 033 €), mais l'OPH de l'Oise intervient à proximité de la région Île-de-France caractérisée par des coûts de construction plus élevés. Les opérations sont de qualité grandissante avec notamment une attention toute particulière sur l'isolation des constructions pour répondre à la nouvelle réglementation thermique issue des lois Grenelle I et II s'appliquant dès 2011 pour les opérations ANRU et en 2013 pour les autres.

Sur le plan financier, l'organisme a recours à un volume important de fonds propres pour assurer l'équilibre des opérations. Ainsi en 2010, ce sont en moyenne 15 % de fonds propres qui se sont révélés nécessaires dans le financement des constructions neuves auxquels s'ajoutent les aides du Conseil Général de l'Oise et du Conseil Régional de Picardie qui s'élèvent respectivement à environ 6 000 € et 3 000 € par logement. Enfin, l'implication de l'EPFLO pour l'acquisition du foncier favorise les équilibres financiers des opérations concernées.

4.4 MAINTENANCE DU PARC

4.4.1 Politique de maintenance

Depuis une trentaine d'année, l'OPH a investi de façon continue pour entretenir et réhabiliter l'ensemble de ses groupes immobiliers. Cette politique lui permet de disposer d'immeubles qui sont dans leur très grande majorité en bon état, notamment en ce qui concerne les fonctions essentielles que sont le clos et le couvert ainsi que les équipements (chauffage, ascenseurs, ventilation, sécurité...).

La programmation de travaux sur le parc existant s'effectue dans le respect du Plan Stratégique de Patrimoine (PSP). Ce dernier a fait l'objet d'une révision importante en octobre 2010 suite aux résultats des diagnostics de performance énergétique qui se soldent par le classement en catégorie E, F et G de 8 800 logements qui devront faire l'objet de travaux d'ici 2020 selon les prescriptions du Grenelle de l'environnement. Il tient également compte de l'avancée des programmes de rénovation urbaine.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

La sécurité, l'hygiène et la prévention des risques, la prise en compte du vieillissement de la population, le plan d'action accessibilité ainsi que l'amélioration à apporter aux équipements énergivores constituent de nouvelles priorités. L'office respecte en particulier ses obligations relatives à l'exposition au plomb, à la mise aux normes de sécurité des ascenseurs et à l'amiante.

L'organisation et la qualité de maintenance n'appellent pas d'observation particulière. Le suivi des contrats d'entretien est satisfaisant, avec des visites régulières de contrôle des prestations tout au long de l'année, et la volonté d'améliorer les moyens de suivi et la transparence des interventions reflètent la volonté de progresser. Les conditions de passation des marchés sont bien encadrées. Elles ont été modifiées en 2011 conformément aux dispositions de l'article L. 421-26 du CCH qui soumet les marchés passés par les offices publics de l'habitat aux dispositions de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005.

4.4.2 Développement durable

En matière de développement durable, l'office intègre les problématiques énergétiques et environnementales dans son activité depuis plusieurs années. Un chargé de mission a été recruté pour renforcer cette implication et sa mission transversale consiste à conseiller et orienter l'ensemble des directions de l'organisme sur ce sujet. L'activité environnementale a, par ailleurs, été formalisée en 2009 à travers une charte pour l'environnement. L'année 2010 a été marquée par la constitution d'une unité Environnement avec le recrutement d'un autre agent.

Les actions sur le patrimoine existant portent non seulement sur la mise en conformité avec les objectifs fixés par le Grenelle de l'Environnement, mais aussi sur l'utilisation des énergies renouvelables, l'optimisation d'usage de l'énergie dans les bâtiments, l'amélioration de la gestion de l'eau, l'élimination et la valorisation des déchets, la participation à des actions expérimentales ou innovantes pour anticiper les évolutions réglementaires et la sensibilisation des locataires au respect de leur environnement.

Dans ce contexte, toutes les opportunités de raccordement à des réseaux de chaleur valorisant la biomasse sont notamment étudiées avec les premières réalisations à Beauvais et Breteuil (chaufferies bois), et l'office écarte progressivement les énergies les plus polluantes et les plus coûteuses telles que le fioul et le propane. L'office a également intégré une installation solaire thermique collective pour la production d'eau chaude sanitaire dans une opération de construction à Chaumont-en-Vexin réceptionnée en 2011 avec la mise en place d'un suivi particulier des coûts de maintenance.

4.5 VENTE DE PATRIMOINE

L'OPH de l'Oise mène une politique de vente ancienne qui tend principalement à développer le parcours résidentiel de ses locataires, la mixité sociale et à dégager des capacités financières dédiées au développement de l'offre locative nouvelle.

Au sein du service clientèle, une structure dédiée de trois personnes (dont deux commerciaux) a en charge les ventes HLM et travaille en bonne intelligence, lors de la définition des stocks de logement à céder, avec l'entité en charge de la gestion ultérieure des copropriétés (95 en gestion OPH en 2012 dont 75 issues de la vente).

L'office bénéficie d'un contexte favorable aux ventes du fait de la proximité de la région parisienne. À compter de 2009, l'organisme a décidé d'augmenter très sensiblement son volume de cessions. L'OPH a ainsi revu son stock de logements cessibles en cohérence avec son plan stratégique de patrimoine. En croisant la qualité du patrimoine mis en vente et les capacités financières de ses locataires, il a porté en 2012 son stock à 2 345 logements (8,7 % du parc).

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Évolution des ventes HLM sur la période

	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Objectifs de vente	50	75	75	120	110	150
Ventes réalisées	43	37	51	111	135	nc
Plus value M€	3,2 M€	3,8 M€	4,6 M€	9,9 M€	13,1 M€	14M€*
% du parc vendu	0,16 %	0,14 %	0,19 %	0,42 %	0,50 %	

* prévisionnel

L'activité de cession immobilière dégage de confortables marges en nette croissance sur la période observée même si un ralentissement conjoncturel est prévisible en 2012 (34 ventes sur le 1^{er} trimestre 2012). Il est à souligner que le très bon niveau de rentabilité de l'office sur la période lui permettrait de mener à bien ses programmes d'investissements nouveaux et sa politique de réhabilitation sans avoir à recourir massivement à la vente.

Sur les 377 ventes (2007-2011), 44 % ont bénéficié aux locataires du parc social pour un prix moyen de 83 k€. Afin de garantir la faisabilité de sa politique soutenue de vente, l'OPH a décidé récemment de favoriser les ventes aux investisseurs (27).

Les diligences menées permettent de constater que les ventes réalisées respectent la réglementation relative aux règles anti-spéculatives et de sécurisation des acheteurs.

Obs 4 : Néanmoins, une vente réalisée au profit d'un investisseur en 2011 concernait un logement très insuffisamment entretenu (L. 443-7 CCH).

L'immeuble vendu présentait des risques d'exposition au plomb et une installation électrique comportant des risques pour les personnes et les biens. Une mise en sécurité minimale du logement et notamment de l'installation électrique aurait été souhaitable. Par ailleurs, le prix fixé par les domaines était de 65 000 €. La vente a été conclue pour un prix de 90 000 € soit légèrement au-dessus du seuil d'augmentation de 35 % toléré par le CCH

La visite de patrimoine et le bon niveau d'entretien du parc permettent toutefois de préciser que cette situation reste très marginale et que le parc mis en vente est majoritairement de qualité.

4.6 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

L'OPH de l'Oise dispose d'un patrimoine bien entretenu et développe une activité de production satisfaisante. La politique environnementale dans laquelle il s'est engagé, tant en matière de construction que de gestion du patrimoine doit être poursuivie. Les programmes de rénovation urbaine, en phase opérationnelle pour la plupart, et la poursuite des réhabilitations mettant l'accent sur la sécurité, la performance énergétique, l'adaptation aux besoins des personnes âgées, devraient permettre d'offrir aux occupants un habitat de qualité. Toutefois, la démarche d'aliénation de logements anciens ne doit pas être un substitut au manque d'entretien, même sporadique, mais s'insérer dans le cadre d'une politique volontariste en faveur de l'habitat.

5. RÉNOVATION URBAINE

Depuis 2007, date de signature des premières conventions ANRU, l'office s'est engagé dans six opérations de renouvellement urbain où il est diversement concerné. Les programmes les plus importants se situent sur les communes de Beauvais, Compiègne et Nogent-sur-Oise. Leurs objectifs opérationnels, dont la plupart seront achevés à l'horizon 2014, sont résumés dans le tableau ci-dessous.

Réponses de l'organisme**Nouvelles observations de la Miilos****Obs 4 :**

La cession dont il est question concernait une ancienne gare isolée en milieu rural mise à une époque à disposition de familles inadaptées à la vie en collectivité. La dernière famille l'ayant occupée a littéralement vandalisé la maison la rendant totalement impropre à son usage. Sauf à devoir y consacrer des sommes équivalentes à une construction neuve, alors qu'il fallait déjà continuer à amortir l'acquisition et la précédente réhabilitation de ce bien, l'organisme a eu l'opportunité de la céder à un professionnel du bâtiment, seul à même de la remettre en état à un coût supportable pour lui et économiquement raisonnable pour les capacités financières de l'office. Cet acquéreur a accepté la cession de ce bien en l'état.

Comme il se doit pour une vente du patrimoine celle-ci a obtenu l'accord de la DDT en date du 8 décembre 2010.

La MIILOS maintient son observation. Le caractère marginal de cette situation est rappelé dans le rapport. Il n'en demeure pas moins que les dispositions du CCH proscrivent la cession de logements insuffisamment entretenus quelque soit l'origine de ce défaut d'entretien.

En nb de logts	Démolitions	Reconstructions	Réhabilitations	AQS	Résidentialisations
	793	874	2 941	239	982

* Améliorations qualité de service

6. TENUE DE LA COMPTABILITÉ ET ANALYSE FINANCIÈRE

6.1 TENUE DE LA COMPTABILITÉ

Les documents comptables de synthèse ont permis l'analyse financière de l'organisme. Les investigations menées n'appellent pas de remarques de nature à remettre en cause la régularité ou la sincérité des comptes. Néanmoins, des observations sur la tenue de la comptabilité, d'inégales importances, méritent d'être soulignées.

Obs 5 : Il a été constaté une multitude d'erreurs matérielles, une absence de guide de procédures comptables et de dispositifs de contrôle interne.

Un grand nombre d'erreurs matérielles a été relevé dans la présentation des comptes ou de synthèse des comptes. Ces remarques pourraient ternir l'impression favorable d'ensemble car les bases (balances, comptes de base) sont bonnes mais les documents de synthèse (bilans comptes de résultats et annexes) sont parfois entachés d'erreurs diverses : erreurs de lignes et donc de comptes affichés, mauvaises reprises sur les soldes antérieurs, etc.. L'organisme y remédie ponctuellement et les exercices les plus récents sont, à ce titre, moins touchés que les précédents.

Le fait que l'OPH de l'Oise, organisme très important de par le nombre des logements gérés et des factures traitées (70 000 factures par an), n'ait pas mis en place un guide des procédures comptables ni de dispositif de contrôle interne, tend à expliquer cette situation. L'organisme ne possède pas de procédure écrite précisant les modalités de saisie et de traitement de l'information comptable ni les modalités de consolidation des données. Le lancement de ce type de démarche au sein de la direction financière de l'office lui permettrait de mieux garantir la fiabilité des données comptables, leur consolidation et la possibilité de disposer d'une vision pluriannuelle sur l'ensemble du domaine concerné.

Obs 6 : Des incohérences dans les états récapitulatifs des dettes conduisent à un calcul erroné de l'autofinancement net² et de l'estimation de la cotisation CGLLS.

Sur l'état récapitulatif des dettes, l'organisme ne détaille pas (ou pas de la même manière selon le document observé) les amortissements financiers liés à l'activité locative. Par contre sur l'état de rapprochement des amortissements techniques et financiers, une ventilation de ces amortissements financiers locatifs est réalisée pour distinguer les amortissements financiers locatifs (ligne 221), les amortissements financiers des opérations locatives démolies ou cédées (ligne 222) et les amortissements financiers des composants sortis de l'actif (ligne 223). Ce défaut de ventilation dans l'état récapitulatif des dettes ne porterait pas à conséquence s'il n'existait pas un impact à la fois sur l'autofinancement net et le calcul des cotisations dues à la CGLLS. L'autofinancement (cf. infra) sera commenté avec des correctifs et le chapitre 8 concernant les cotisations CGLLS

² 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 5 :**

A l'occasion de l'intégration d'un nouveau directeur financier, très probablement au cours du mois de janvier 2013, il lui sera demandé de mettre en place des procédures comptables écrites précisant les modalités de suivie, de traitement de l'information comptable et des modalités de consolidation des données.

En parallèle le service de contrôle interne se saisira de ce dispositif pour élargir son champ d'investigation dans le domaine de la comptabilité qui à ce jour donne lieu à des contrôles ponctuels.

Obs 6 :

Comme indiqué dans le renvoi 2 en bas de la page 17.1 du rapport provisoire, l'autofinancement net pour un organisme est l'excédent 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. Les remboursements annuels des immobilisations cédées ou démolies, et des composants sortis en fin d'exercice, ne donnant pas lieu à remboursements anticipés, constituent des charges décaissables des exercices jusqu'à la date d'extinction des emprunts, initialement prévue sur les tableaux d'amortissement de ceux-ci. Leur déduction de l'autofinancement net annuel permet de donner une image fidèle de la capacité réelle de l'organisme à générer un excédent de ressources régulier. Leur neutralisation dans le calcul de l'autofinancement net conduirait au contraire à améliorer celui-ci de façon fictive.

Cependant, nous avons bien noté des incohérences dans le calcul de l'autofinancement net des années 2007 et 2008. Ainsi en 2008 comme en 2007, par erreur les amortissements des emprunts relatifs aux cessions et démolitions n'ont pas été déduits de l'autofinancement respectivement à hauteur de 1401 K€ et 1206 K€.

Il est pris acte des engagements pris par l'organisme.

La MILOS maintient son observation. Le calcul de l'autofinancement net est fixé par l'avenant à l'instruction comptable N° 95-7 en date du 18/12/2007. L'annexe XIII prévoit uniquement la déduction des remboursements d'emprunt locatif (Etat du passif code 221 Financement définitif).

Mise en évidence des incohérences internes sur la base des seules données de l'office :

Remboursements annuels des emprunts hors RA (source : extrait tableau AT AF des états réglementaires fournis)

En k€	2006	2007	2008	2009	2010
221 amortissement financiers locatifs	17 690	17 246	12 935	14 508	17 002
222 amort .fin . op. cédées et démolies		1 206	4 625	2 821	2 977
223 amort fin. composants sortis	53	93	1 313	563	907
Autres amortissements financiers	1 961	887	904	850	1 088
Totaux des remboursements annuels d'emprunts	19 704	19 432	19 777	18 742	21 974

Amortissements financiers annuels locatifs (source : tableaux d'autofinancement net des états réglementaires fournis)

En k€	2006	2007	2008	2009	2010
Autofinancement net	19 685	17 339	17 478	17 892	20 885

Amortissements financiers annuels locatifs (source : déclarations CGLLS de l'OPH de l'Oise)

En k€	2006	2007	2008	2009	2010
Cotisation CGLLS		18 545	18 880	17 892	

La ligne à prendre en compte tant dans le tableau d'autofinancement net que dans le tableau des cotisations CGLLS est normalement la ligne 221 du tableau des remboursements annuels des emprunts ci-dessus. L'office, mises à part quelques autres erreurs, a pris en compte l'ensemble des lignes 2 (221, 222 et 223). L'autofinancement net, amoindri par des amortissements financiers plus forts selon les chiffres de l'OPH, reste néanmoins tout à fait confortable (cf. infra).

Obs 7 : La méthode de comptabilisation des cotisations CGLLS est irrégulière à compter de l'exercice 2010.

À compter de 2010, l'organisme utilise des comptes de charges à payer pour constater le montant des cotisations additionnelles à verser à la CGLLS. L'office souhaite ainsi faire supporter à l'exercice 2010 les cotisations qu'il paiera en 2012 mais qui ont effectivement pour assiette l'exercice 2010. Or, le fait générateur repose sur l'activité assujettie à cette cotisation le 1^{er} janvier de l'année pour laquelle elle est due (cf. art. L. 452-4 et L. 452-4-1 du CCH). Rien ne justifie donc d'anticiper la constatation de cette charge. Pour les exercices 2010 et 2011 (base 2008 et 2009) les exercices de base sont clos à fin 2010 et l'organisme décide d'impacter en réserves les cotisations

Les corrections à apporter sont donc la suppression du débit (diminution des comptes de réserves) pour 1,978 M€ et l'annulation du crédit « charges à payer ». De même, le compte de charges de cotisation CGLLS doit être diminué de 1,133 M€ (avec suppression de la charge à payer). Ainsi, le résultat et l'autofinancement de 2010 doivent être corrigés (ils augmentent) de cette somme soit 1,133 M€. La base de calcul de la cotisation 2012 sera donc également augmentée de ce montant. Le procédé que l'office voulait enclencher est par ailleurs très lourd à suivre et source de nombreuses erreurs. En effet, les cotisations futures ont une valeur estimative et les rectifications peuvent apparaître nombreuses et sans intérêt pratique.

Obs 8 : Une mauvaise tenue de la comptabilité de programme (FSFC) la rend de fait inopérante.

La fiche de situation financière et comptable récapitulative (FSFC) devrait être complétée par les fiches de cohérence (absentes) entre la comptabilité générale et ces fiches (emprunts et subventions reçus et dépenses comptabilisées). Par ailleurs un examen rapide montre qu'à terme les opérations ne seraient pas couvertes par les fonds propres existants. Toutefois, il apparaît que cela est dû à une estimation trop large de la notion d'opérations préliminaires (qui ne devraient comprendre, selon l'instruction comptable, que les études et les terrains) qui sont estimées à 236 M€ pour un financement provisoire de 2 M€ et une mobilisation « potentielle »

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 7 :

Nous pensons que le fait générateur d'un point de vue comptable trouve bien son origine dans l'autofinancement de l'année (N-2), et que l'exigibilité fixée à compter du 1^{er} janvier de l'année N correspond à une interprétation de nature fiscale.

Par contre, l'incertitude sur le taux applicable rend la dette incertaine en son montant, et aurait plutôt du conduire à comptabiliser cette charge certaine en son principe sous forme de provision ayant un effet neutre sur l'autofinancement. Ce point de vue sera mis en œuvre dans le calcul de la cotisation 2012 qui tiendra compte du différentiel de 1,133M€.

Obs 8 :

Dès la réception du rapport provisoire une mission exceptionnelle de mise à jour des FSFC a été engagée pour un aboutissement fixé à fin mars 2013.

La MIILOS maintient son observation, prend acte du changement du mode de comptabilisation et du redressement effectué par l'organisme pour la cotisation 2012.

La cotisation CGLLS 2012 est bien une charge imputable à l'exercice 2012. L'autofinancement 2010 en est l'assiette de calcul.

La MIILOS prend acte des démarches entreprises par l'organisme pour reprendre sa comptabilité de programme

des fonds propres à hauteur de 101 M€ en l'absence de renseignements sur d'autres ressources de financement. Il semble qu'il y ait eu confusion entre l'analyse prévisionnelle et la fiche de situation financière et comptable qui doit comprendre les opérations en cours ou lancées (mais pas les opérations futures) pour obtenir notamment le fonds de roulement à terminaison. En leur état actuel ces fiches ne présentent pas beaucoup d'intérêt car elles ne peuvent servir à calculer par exemple le fonds de roulement à terminaison des opérations en cours. Néanmoins, la qualité des documents, établis par l'office, pour les diverses analyses prévisionnelles est susceptible de gommer l'inquiétude et les doutes que l'on pourrait avoir sur les qualités de cette analyse prospective de par le défaut de caractère opérationnel de ces FSFC (cf. infra.§ 6.3 analyse prévisionnelle).

6.2 ANALYSE FINANCIÈRE

6.2.1 Rentabilité et situation financière actuelles

6.2.1.1 Rentabilité globale

En k€	2006	2007	2008	2009	2010
Marge sur accession	153	537	62	494	659
Marge sur prêts	5	7	52	35	16
Loyers	94 041	97 466	101 224	104 938	107 543
Coût de gestion hors entretien	-24 249	-25 777	-26 217	-28 076	-30 228
Entretien courant	-3 689	-4 539	-4 354	-4 553	-4 740
GE	-5 260	-7 593	-6 613	-5 300	-7 603
TFPB	-13 314	-13 695	-13 800	-15 106	-15 105
Flux financier	1 408	1 729	1 927	926	978
Flux exceptionnel	303	-503	-504	-57	-413
Autres produits d'exploitation	1 871	2 578	2 717	2 576	3 029
Pertes créances irrécouvrables	-980	-946	-1 004	-969	-1 015
Intérêts opérations locatives	-16 340	-16 584	-19 604	-16 985	-14 421
<i>Remboursements d'emprunts locatifs (hors RA)</i>	<i>-17 690</i>	<i>-17 246</i>	<i>-12 935</i>	<i>-14 508</i>	<i>-17 002</i>
Autofinancement net (réel normalisé, le « vrai »)	16 259	15 433	20 951	23 414	21 699
% du chiffre d'affaires	16,97 %	15,35 %	20,17 %	21,73 %	19,12 %

Calculs de l'office

En k€	2006	2007	2008	2009	2010
<i>Amortissements financiers locatifs</i>	<i>-19 685</i>	<i>-17 339</i>	<i>-17 478</i>	<i>-17 892</i>	<i>-20 885</i>
Autofinancement net (chiffres de l'office)	14 264	15 341	16 408	20 030	17 816
% du chiffre d'affaires	15 %	16 %	16 %	19 %	16 %

Le niveau de rentabilité de l'OPH de l'Oise est tout à fait confortable même si l'on défalque, comme le fait l'office, de l'autofinancement « normal » les amortissements financiers des emprunts sur composants sortis ou des cessions ou des logements démolis (soit la totalité des lignes 221, 222 et 223). La rentabilité moyenne ne baisse pas en dessous de 15 % du chiffre d'affaires (la médiane nationale est de 12,9 %). Sur cinq ans, cette excellente rentabilité (83,8 M€) même réduite par tous les remboursements locatifs et complétée par les produits (hors autofinancement net) des cessions de logements (31,8 M€ total du c/775 de 2006 à 2010) est un atout financier solide pour réussir pleinement les programmes d'investissements futurs

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

(cf. infra). Comme cela est précisé au § 6.1 sur la tenue de la comptabilité, l'autofinancement net de 2010 doit être augmenté de 1,133 M€ et le taux de rentabilité atteint 21 % en 2010.

Notre méthode d'analyse prend en compte les paiements des amortissements financiers quelle que soit la méthode d'inscription par l'organisme de ces dépenses dans le tableau d'autofinancement net.

6.2.1.1.1 Niveau des loyers

Les loyers (304 € mensuels moyens au logement) sont supérieurs à la médiane nationale des offices (285 €). La proximité de la région parisienne et la forte pression de la demande ne sont pas étrangères à cet état de fait : le loyer moyen de l'OPH de l'Oise est d'ailleurs du même niveau que le ratio médian OPH de l'Île-de-France.

Comme indiqué précédemment, les impayés sont maîtrisés et comparables à la médiane nationale, de même la vacance commerciale est faible. Cette situation favorable permet donc un quittancement quasiment complet du parc et confirme la bonne attractivité de celui-ci.

6.2.1.1.2 Service de la dette

Le coût global des emprunts locatifs (14,4 M€ de frais financiers et 20,8 M€ de remboursement d'emprunt) représente 33 % des loyers de l'exercice fin 2010. Ce ratio est inférieur au ratio médian national des offices (37 % en 2010). Les remboursements anticipés ont surtout concerné les années antérieures à 2007. Aussi, la diminution et surtout la fluctuation des intérêts de ceux-ci lors des années passées, sont surtout dues aux variations du Livret A sur lequel est indexée une forte proportion des emprunts de l'office. Le taux d'intérêt moyen de la dette ressort à 3,08 % en 2010. L'office avait intégré dans ses projets une éventuelle remontée des taux du livret A entre 2006 et 2010. Cette stagnation du taux explique en partie le taux très correct du service de la dette de l'organisme et sa rentabilité. Cependant, le service de la dette pourrait à nouveau augmenter avec une éventuelle hausse du taux du Livret A et une activité encore accrue de l'office. Toutefois, la forte injection de fonds propres (15, 20 voire 30 % du prix de revient sur certaines opérations) est de nature à tempérer cette évolution des frais financiers. Cette injection de fonds est rendue possible par la forte rentabilité sus-décrite qui peut ainsi en partie combler les aléas financiers des contrats d'emprunts (cf. infra § 6.3 sur l'analyse prévisionnelle).

Les intérêts de préfinancement issus des emprunts de la CDC sont peu importants. En effet, l'office utilise plutôt des conventions de découverts à court terme peu onéreux (euribor 3 mois + 0,30 % ou 0,35 % selon les prêteurs). Ce système apparaît souple d'utilisation pour bien gérer les dépenses d'investissement. Ces découverts de trésorerie au passif du bilan, sans danger pour l'organisme, sont passés de 560 k€ en 2006 à plus de 10 M€ en 2010.

Les produits financiers structurés : L'organisme n'a pas eu recours à des contrats d'échange de taux d'intérêt (swaps). Il existe toutefois à ce jour cinq produits financiers structurés dont un emprunt Dexia qui reste à risque. Ces cinq emprunts, qui ont été contractés entre 2001 et 2005, afin de financer des opérations locatives, représentent moins de 5 % du volume des encours de dettes de l'organisme en 2010 (25 M€ d'encours « structurés » sur un volume de 501 M€ fin 2010). Le risque de dérapage du poids de la dette en cas de retournement de conjoncture et de forte volatilité de ces emprunts est donc relativement faible. L'évolution des indices de ces 5 emprunts, et leurs coûts, sont suivis par la direction financière de l'OPH. La faible probabilité du risque (calcul sur les variations de taux) et la forte indemnité de sortie du contrat (soulte) à risque « FIXMS Dexia MPH258468 » (2 140 000 € pour un capital à rembourser de 6 095 399 € !) ont pour l'instant refroidi les velléités de l'organisme pour une sortie anticipée. Le conseil d'administration, avisé de l'enjeu, mais seulement en 2007, a donné son aval à ce

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

réaménagement de la dette en des temps plus propices. Il convient de noter à présent la méfiance affichée des administrateurs de l'office concernant les produits structurés.

Obs 9 : Si l'OPH dispose d'une gestion active de sa dette et d'outils de pilotage adaptés, il n'en reste pas moins nécessaire de provisionner les risques liés aux emprunts structurés.

Malgré les dispositifs de contrôle et de pilotage des produits structurés mis en place par l'OPH de l'Oise, celui-ci n'a pas provisionné en risques et charges, comme imposé par l'article 372-3 du Plan Comptable Général, les pertes latentes liées à ces transactions de gré à gré. A l'instar d'autres domaines où il est prompt à provisionner l'office doit donc, en vertu du principe de prudence, provisionner les pertes financières éventuelles liées aux évolutions des cinq produits structurés contractés par l'organisme.

6.2.1.1.3 Charges de structure

Le coût de gestion soit 1 121 € au logement (qui comprend l'ensemble des frais généraux et des frais de personnel non récupérables) apparaît élevé par rapport à la médiane nationale 2010 (980 €). Il faut néanmoins relativiser ce chiffre en indiquant qu'il comprend aussi les coûts de gestion, de l'activité accession, et les subventions à Elan-CES. De plus, le ratio normalisé ne reprend pas la totalité des prestations susceptibles de compenser les charges de ces structures. Globalement les frais de personnel ne sont pas excessifs par rapport à la norme (756 € pour 720 € en médiane nationale 2010). Les remarques (cf. infra § 7 sur les cotisations CGLLS) sur l'insuffisante ventilation des charges et produits par activité trouvent ici un écho supplémentaire qui devrait inciter à la constitution d'une comptabilité analytique plus précise même si les autres activités non locatives ne représentent pour l'instant qu'une faible partie des charges et produits du compte de résultat.

6.2.1.1.4 Effort de maintenance du patrimoine

Le coût de maintenance (458 €) est inférieur au ratio médian national (530 €) mais il ne comprend pas le remplacement des composants³ (à présent totalement immobilisés et qui se sont en partie substitués aux anciennes grosses réparations). En tout état de cause, la visite du patrimoine a laissé une impression tout à fait favorable sur la qualité de celui-ci.

6.2.1.1.5 Taxes Foncières sur les Propriétés Bâties (TFPB)

Avec 560 € au logement (pour une médiane nationale 2010 de 450 €), elle apparaît très élevée mais la proximité de la région parisienne et le fort pourcentage du parc ancien soumis à la taxe foncière expliquent cette charge globale lourde sur laquelle l'organisme a peu de prise (soit 24 000 logements sur 26 969 et cela malgré le nombre important (7 745) de logements en ZUS bénéficiant d'un dégrèvement).

Le tableau et le graphique ci-dessous synthétisent les commentaires des sous-titres précédents de l'analyse financière. L'office a un coût global de fonctionnement 2010 de 3 400 € par an au logement pour une médiane nationale de 3 300 € (pour un loyer annuel de 3 643 € pour l'office et un loyer médian national de 3 420 €).

³ Les remplacements de composants sont par exemple le remplacement des fenêtres ou de toiture ou encore d'ascenseurs. Ces dépenses étaient antérieurement à 2005 (réforme comptable) incluses dans un compte « amélioration » aujourd'hui non utilisable. Les Grosses Réparations (GR) autre compte supprimé par la réforme comptable sont usuellement amalgamées à présent dans le remplacement des composants.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 9 :

L'article 372 du plan comptable général traite des opérations à termes fermes ou conditionnelles.

Les opérations de couverture ne concernent pas les emprunts structurés (372.2)

Pour les autres opérations, il s'agit de variations de valeur des contrats négociés sur les marchés organisés, constatées par la liquidation quotidienne des marges débitrices et créditrices – ceci ne correspond pas aux caractéristiques des emprunts en cause.

Il est ensuite fait allusion aux variations de valeur des options constatées lors de transactions de gré à gré. Cette situation ne concerne pas non plus les emprunts structurés.

A notre connaissance il n'est fait aucune référence aux risques éventuels induits par les emprunts structurés dans le mémento comptable Francis Lefebvre.

Sur le fond, les deux emprunts inflation ne coûteront jamais très cher sauf à ce que l'inflation reparte à la hausse durant de longues périodes et de façon persistante dans des proportions importantes ; les deux emprunts conditionnés par un euribor durablement supérieur à 6% sont extrêmement improbables, quant à ce que le taux à 30 ans devienne de façon persistante inférieur au taux à 1 an, c'est une éventualité qui supposerait sans doute des perturbations considérables de l'ensemble de l'économie mondiale.

C'est pourquoi il paraît très difficile d'augurer de pertes futures dont l'occurrence est totalement imprévisible, tant en raison du niveau des taux que de la durée de leur maintien à des niveaux très élevés. Il convient de rappeler que la constitution de provisions pour risques d'augmentation d'un passif à plus ou moins long terme, suppose que ceux-ci soient non seulement précis quant à leur nature et incertains quant à leur survenance, mais de plus que des événements survenus ou en cours rendent prévisible à la clôture d'un exercice. Hors, cette dernière condition n'est pas remplie.

Cependant, cette suggestion sera soumise à la réflexion du conseil d'administration dans une perspective plus large des provisions pour risques.

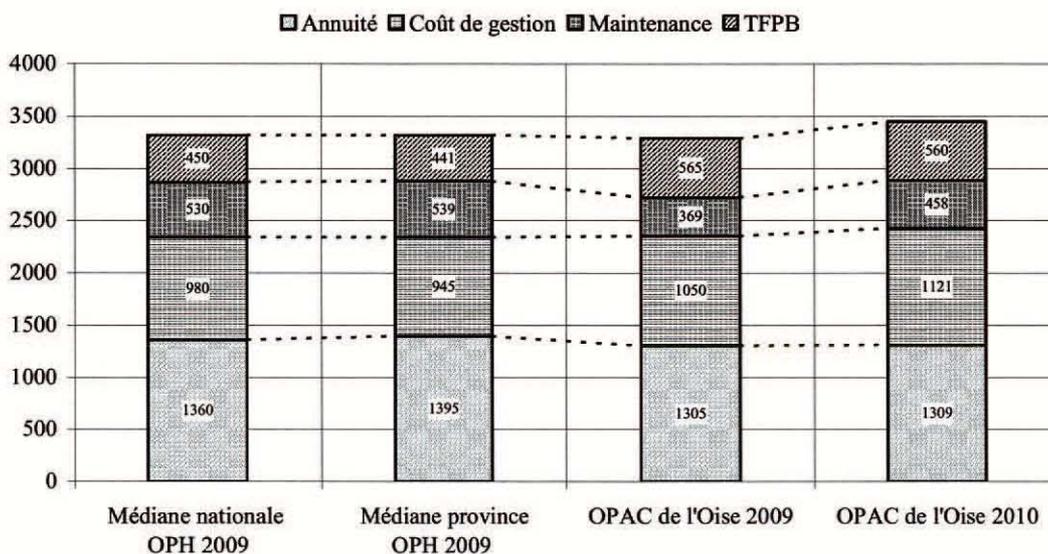
Les informations complémentaires apportées par l'office permettent de conclure à l'absence d'obligation de provisionner les risques liés à ses emprunts structurés.

Observation levée.

L'initiative de soumettre au Conseil d'Administration une réflexion relative aux provisions pour risques, notamment financiers, est propice à lui permettre d'exercer pleinement sa fonction de contrôle (Code de Commerce article L225-35).

Données 2010

En €/logement	Médiane nationale OPH	OPH de l'Oise
Annuité	1 360	1 309
Coût de gestion	980	1 121
Maintenance	530	458
TFPB	450	560



6.2.1.2 Étude du bilan et des flux

6.2.1.2.1 Fonds de Roulement Net Global (FRNG)⁴

En k€	2006	2007	2008	2009	2010
Capitaux propres (+)	139 012	151 031	173 998	203 520	232 381
Provisions pour risques et charges (+)	11 885	15 412	14 685	19 150	21 651
<i>Dont PGE</i>	7 256	10 978	9 876	5 610	5 884
Amort. et provisions (+)	287 682	302 400	313 713	325 458	340 316
Dettes financières (+)	458 068	459 593	453 879	475 457	516 208
Actif immobilisé brut (-)	853 882	882 753	918 597	975 204	1 040 946
Fonds de roulement net global	42 765	45 683	37 677	48 380	69 610
Stocks (toutes natures) (+)	4 557	5 556	8 555	11 138	12 529
<i>Dont accession</i>	4 308	5 303	8 316	10 588	12 021
Autres actifs d'exploitation (+)	31 621	37 548	38 979	57 078	68 114
Provisions d'actif circulant (-)	6 545	6 755	6 838	7 464	7 828
Dettes d'exploitation (-)	15 890	21 138	16 607	18 891	22 695
Créances diverses (+)	1 877	4 088	3 608	4 234	6 378
Dettes diverses (-)	18 720	17 650	18 897	21 548	23 354
Besoin (+) ou ressource (-) en fonds de roulement	-3 100	1 649	8 800	24 547	33 143
Trésorerie nette	45 865	44 034	28 877	23 833	36 467
Ajouter Concours bancaires Passif (C/519)	561	237	1 075	1 467	10 307
Trésorerie du Bilan Actif	46 426	44 271	29 952	25 300	46 774

⁴ Fonds de roulement net global : 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).

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Au regard des ratios médians, le fonds de roulement net (4 mois de dépenses contre 4,2 mois pour le ratio médian) est tout à fait correct et la trésorerie (2,1 mois pour un ratio médian d'environ 3,6 mois) est d'un niveau relativement faible mais sans problème pour cet office qui dispose d'une gestion qualitative de trésorerie (découverts peu onéreux).

Obs 10 : Des prêts attribués irrégulièrement au personnel pour l'achat de voitures ou l'achat immobilier figurent en immobilisations financières pour 559 698 € au bilan 2010.

Les prêts accordés au personnel sont irréguliers à l'exception de ceux ayant un caractère exceptionnel et justifiés par des motifs d'ordre social (article L. 511-6-3 du code monétaire et financier).

6.2.1.2.2 Flux d'investissement et d'exploitation

Le tableau suivant détaille les mouvements principaux des comptes d'investissements et de financements sur la période contrôlée et explique l'évolution du fonds de roulement.

En k€	2007	2008	2009	2010	2007 à 2010
Autofinancement net	15 433	20 951	23 414	21 699	81 497
Dépenses d'investissement	-41 297	-49 974	-70 297	-81 391	-242 959
Financements comptabilisés	27 404	23 655	57 059	75 120	183 239
Remboursements anticipés	-173	-353	0	0	-526
Autofi. disponible après invest.	1 367	-5 720	10 176	15 428	21 250
Cessions actifs	3 770	4 547	5 298	12 909	26 523
Autres (remb. d'emprunts loc. et autres)	-2 219	-6 831	-4 861	-5 128	-19 040
Free cash flow⁵	2 918	-8 005	10 612	23 208	28 733

De 2007 à 2010, l'autofinancement net se monte à 81,4 M€. Les dépenses d'investissement s'élèvent à 243 M€ pour lesquelles l'office ne mobilise qu'environ 183 M€ d'emprunts et de subventions. Le financement des opérations est donc fortement réalisé sur fonds propres générés par la bonne rentabilité de l'organisme surtout en 2009 et 2010 et malgré le quasi doublement des dépenses d'investissement entre 2007 et 2010. Les cessions d'actif 26,5 M€ ont permis le remboursement des amortissements financiers « orphelins » (sans correspondant à l'actif) pour 19 M€ (essentiellement emprunts locatifs restant dus sur composants remplacés, démolitions, cessions et quelques dépenses diverses). Le fonds de roulement global a donc augmenté de 28,7 M€ sur 5 ans⁶ essentiellement à cause de l'excellente rentabilité de l'office.

6.3 ANALYSE PRÉVISIONNELLE

6.3.1 Hypothèses

L'office a réalisé sept versions différentes de son analyse prévisionnelle et le conseil d'administration a privilégié la version 7 qui reprend globalement le programme d'activité du tableau ci dessous.

⁵ FCF : Ces fonds générés par l'activité soit le « free cash flow FCF » considérés comme libre d'affectation sont les réels fonds propres nouvellement constitués tant par l'exploitation que par la politique d'investissement. On ne peut apprécier leur réalité que sur une longue période, 5 ans semble ici un minimum pour jauger et apprécier leur importance.

⁶ L'écart entre ce chiffre et la différence au bilan fonctionnel des fonds de roulement 2006 et 2010 soit environ 2 M€ provient de l'erreur à corriger sur les réserves reprises pour constituer « les charges à payer » concernant la redevance cf. et § 6.1 sur la tenue de la comptabilité.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 10 :

Les prêts attribués au personnel pour l'achat de véhicules principalement pour l'usage professionnel et pour l'achat de logements ou de maisons étant irréguliers il n'en sera plus accordés de nouveaux.

La MIILOS prend acte de l'arrêt de la pratique irrégulière des prêts au personnel.

Les hypothèses économiques et financières prudentes sont exposées Il est prévu notamment une mise de fonds propres importante sur les opérations (entre 20 % et 30 %).

Les données chiffrées ci dessous sont également issues de l'organisme avec néanmoins des amendements de notre part sur les éléments suivants :

- Les ventes prévues aux locataires sont limitées à 100 par an (au lieu de 120) compte tenu de ce qui a été constaté sur la période contrôlée ;
- Les réhabilitations (moyenne 15 000 € au logt) sont réalisées sans augmentation de loyer car les opérations sont actuellement très proches des plafonds réglementaires.

6.3.2 Résultats futurs

Ces modifications n'entraînent pas pour autant une situation financière critique. En effet, on constate les résultats suivants :

6.3.2.1 Activité future en nombre de logements concernés

À l'échéance 2021 au vu des projets, la quasi-totalité du parc « ancien » (12 000 logements environ) aura bénéficié d'une réhabilitation et 5 300 logements nouveaux seraient mis en service (soit un taux d'augmentation de 20 % sur le parc actuel).

Nouvelles activités

En nbre de logts	2011	2012	2013	2014	2015	2016 à 2021 moyenne
PLUS	287	390	390	338	260	182
Réhabilitation	1 100	1 300	1 700	1 300	800	861
PLAI	95	135	135	117	90	63
PLS	164	225	225	195	150	105
Vente	-134	-100	-100	-100	-100	-100

6.3.2.2 Résultats financiers futurs

Les résultats financiers synthétisés ci-dessous sont très intéressants et permettent d'entrevoir l'avenir en toute sérénité.

Rentabilité et fonds propres investis sur la période 2011 à 2021

Offre nouvelle

En M€	Rentabilité(+) ou perte (-)	Financement par fonds propres	Impact global sur la trésorerie
	A	B	A+B
Par type d'opérations :			
PLUS : 2 757 logts	22	-114	-91
Réhabilitation : 11 370 logts ⁷	-79	0	-79
PLAI : 950 logements	2	-35	-33
PLS : 1 589 logements	31	-58	-27
Vente : 1 134 logements	-11	105	93
Rentabilité de l'offre nouvelle	-35	-103	-138

⁷ Ce chiffre est théorique mais réaliste car il provient du calcul des masses financières destinées à la réhabilitation (chiffres de l'office) divisées par une moyenne de 15 000 € au logement réhabilité.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Offre existante

En M€	Rentabilité(+) ou perte (-)	Financement par fonds propres	Impact global sur la trésorerie
	A	B	A+B
Rentabilité de l'offre existante « fil de l'eau »	256	0	256

Synthèse offre existante et offre nouvelle :

« Marge de manœuvre » supplémentaire soit 256 M€ moins 138 M€ = +118 M€ .

6.3.2.2.1 Offre nouvelle

Le premier tableau se lit de la manière suivante : sur la période 2011-2021 les logements financés en PLUS (2 757 logements) génèrent 22 M€ d'autofinancement net et 114 M€ sont investis en fonds propres au titre de l'investissement. Globalement, l'effort financier pour ces logements PLUS est donc de 91 M€ en « besoin » de trésorerie. (soit 22 M€ de rentabilité et 114 M€ de dépenses d'investissement financées sur fonds propres).

Les travaux de réhabilitation réalisés sur emprunts et non générateurs de loyers supplémentaires occasionnent un besoin de trésorerie de 79 M€.

Les ventes de logements locatifs occasionnent un « manque à gagner » de 11 M€ au titre de l'autofinancement futur « non réalisé » mais un boni de 105 M€ au titre des produits de cession (les ventes).

L'effort financier global à réaliser est donc de 35 M€ au titre de la couverture des déficits de rentabilité des nouvelles opérations et de 103 M€ pour la couverture des besoins en fonds propres des investissements, soit au total 138 M€ d'effort financier sur la période 2011-2021 pour les opérations futures (un « trou de caisse » à combler de 138 M€ pour les opérations futures seules).

6.3.2.2.2 Offre existante

Les opérations actuelles (« fil de l'eau ») continuent quant à elles, de générer dans la continuité des exercices contrôlés, une rentabilité conséquente. Rappelons que le « fil de l'eau » prolongement des chiffres de l'exercice de référence sans opérations nouvelles est repris à partir des chiffres de l'organisme.

6.3.2.2.3 Synthèse de l'offre existante et de l'offre nouvelle

Ainsi, l'autofinancement net au fil de l'eau avec les produits financiers s'élève pour la période 2011 à 2021 à 256 M€ Cela permet largement de couvrir les besoins de 138 M€ des opérations nouvelles et d'augmenter la trésorerie pour la différence soit 118 M€ (le « cash » nouveau libre d'affectation). Aucune année ne paraît être réellement critique et des marges de manœuvre très importantes sont possibles par le choix par exemple de diminuer le niveau des ventes, d'accélérer les travaux de réhabilitation ou des nouvelles mises en service de logements sociaux, de moduler les augmentations de loyer...

6.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITÉ FINANCIÈRE

Il apparaît clairement que la situation financière présente de l'organisme est tout à fait satisfaisante. L'autofinancement net s'est maintenu à plus de 20 M€/an lors des derniers

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

exercices et cette situation perdurera même en cas de retard dans la mise en œuvre des nouveaux programmes. Bien qu'établis sur des bases et hypothèses relativement pessimistes, les résultats prévisionnels indiquent des tendances tout à fait favorables. Une grande souplesse d'action est donc possible tant dans la modulation des loyers que des choix d'opérations.

7. CALCUL DES COTISATIONS ET PRÉLÈVEMENT CGLLS

7.1 PÉRIODE À VÉRIFIER

Le contrôle a porté sur les trois dernières déclarations de cotisations (2009, 2010 et 2011).

Les exercices vérifiés concernent les exercices de référence 2008, 2009 et 2010 pour le calcul de la cotisation de base. Les exercices vérifiés pour la taxe additionnelle concernent 2007, 2008 et 2009. Ces exercices ne sont pas concernés par le délai de prescription de trois ans.

7.2 CONTENU DE LA VÉRIFICATION

Sur la cotisation de base, on constate diverses erreurs minimales qui, corrigées, sont en définitive favorables à l'organisme. Il en résulte un excédent de versement de 10 411 € pour la cotisation de base.

Sur la cotisation additionnelle, on peut relever divers errements en faveur ou défaveur de l'organisme. Ainsi on ne comprend pas bien les raisons pour lesquelles l'office répartit (tableaux de ventilation des charges et produits par activités) ses charges et ses produits, pour des montants conséquents, dans les colonnes « autres activités » ou « divers non ventilables », dans la mesure où une réaffectation de ces sommes en « secteur locatif » est par la suite effectuée, ce qui apparaît logique pour cet organisme dont l'activité essentielle est la location (à 95 % au moins). Globalement, une répartition par nos soins des charges et produits par activité au prorata des produits de ces activités donnent des résultats favorables à l'organisme.

Mais la différence essentielle de calcul provient de la constatation détaillée ci-après.

L'assiette de cotisation calculée par l'organisme est minorée indûment par la prise en compte des remboursements d'emprunts afférents à des composants sortis et aux immeubles démolis ou cédés (ligne 222 et 223 de l'état récapitulatif de la dette financière). L'arrêté fixant les modalités de calcul précise dans son annexe que seule est prise en compte la ligne 221. L'écart de montant d'assiette est de 10,6 M€ sur les trois années de cotisation générant une insuffisance théorique globale de cotisation de 1 092 490 € (pour la cotisation additionnelle).

à l'avenir la part des lignes 222 et 223 va croître et embellir en fonction de l'activité de rénovation et de cession du parc. Cette part échappera aux calculs de la cotisation et celle-ci sera d'autant plus élevée que ces lignes seront abondées.

7.3 CONCLUSION SUR LE CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS

On constate :

- soit une insuffisance globale de versement de 1 082 079 € en fonction de la prise en compte de la seule ligne 221 (l'écart de base de calcul - l'assiette - entre la seule ligne 221 et la totalité des lignes 221, 222 et 223 des amortissements financiers locatifs est de 10 628 000 €) ;

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

- soit un excédent global de versement de 67 942 € avec prise en compte de l'ensemble des amortissements locatifs des lignes 221, 222 et 223

Obs 11 : Il appartient à l'organisme de se rapprocher de la CGLLS pour remédier à la situation susvisée.

Il est à noter qu'en date du 7 juin 2011, l'office a rectifié et payé une cotisation supplémentaire de 11 610 € concernant une rectification sur le nombre de logements foyers soumis à cotisation (2 187 équivalents logements au lieu de 1 045 pour les années 2008 à 2010). Ces rectifications n'ont pas été intégrées dans les tableaux de l'annexe puisque la cotisation supplémentaire a été payée, c'est donc neutre sur les calculs.

En outre, pour la future déclaration 2012, la méthode adoptée par l'OPH sur l'autofinancement 2010 (référence de la cotisation additionnelle 2012) amènera une correction à la hausse de l'autofinancement base de cotisation d'environ 1 133 000 €

§ 6.1« tenue de la comptabilité »).

Réponses de l'organisme**Nouvelles observations de la Miilos****Obs 11 :**

Comme pour la réponse à l'observation 6, l'organisme considère que l'autofinancement net, représentatif de la capacité de l'office à générer durablement un excédent des produits encaissables sur les charges décaissables, doit être obtenu après prise en compte des remboursements annuels des capitaux ainsi qu'ils figurent sur les tableaux d'amortissements initiaux, les soldes des emprunts après démolition ou cession ne donnant pas lieu à remboursements anticipés. Comme suggéré par la mission d'inspection l'office va se rapprocher de la CGLLS pour qu'il puisse être remédié à la situation exposée.

La MILOS maintient son observation. La méthode appliquée par l'organisme n'est pas conforme aux dispositions réglementaires et aux instructions comptables applicables. L'argumentaire développé exige un arbitrage par la CGLLS et une clarification des textes applicables.

8. CONCLUSION

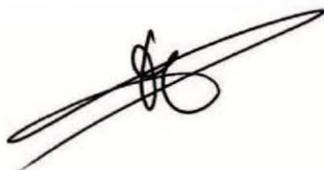
Obs 12 : L'OPH de l'Oise est un organisme important, présent sur l'ensemble de la région Picardie et particulièrement sur le département de l'Oise où la demande de logement social reste très élevée. Il intervient aussi occasionnellement sur les départements limitrophes du Val-d'Oise et de Seine-et-Marne.

L'office s'attache à territorialiser son organisation. Sa gestion est dans l'ensemble performante et il bénéficie d'une excellente rentabilité et d'une situation financière très favorable qui le positionne parmi les meilleurs de France (autofinancement net supérieur à 20 % des loyers).

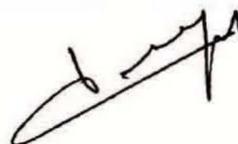
Ses perspectives financières sont tout à fait satisfaisantes. La vente prévue d'une centaine de logements locatifs, par an, pour assurer une certaine « respiration » du parc locatif et pour favoriser l'accession sociale à la propriété n'apparaît pas strictement indispensable à la bonne santé financière de l'organisme. En effet, l'analyse prévisionnelle démontre que la situation financière reste confortable même sans cession d'actif.

Il dispose donc des moyens de poursuivre l'amélioration de son parc en mettant l'accent sur de nouvelles priorités, notamment l'amélioration de la performance énergétique et l'adaptation aux besoins des personnes âgées et à mobilité réduite, ainsi que la rénovation urbaine des quartiers en difficulté. Il est en capacité d'atteindre parallèlement les objectifs croissants de développement de son offre locative comme le démontrent la progression du rythme des livraisons de logements en 2010, et sa politique dynamique de production d'hébergements à destination de publics spécifiques.

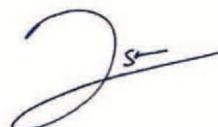
Les inspecteurs-auditeurs de la Miilos



Alain Potoczniak



Didier Comyn



Karim Miksa

Le chargé de mission d'inspection



Philippe Boilot

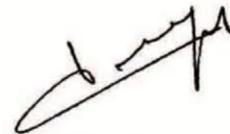
Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

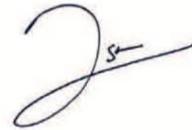
Les inspecteurs-auditeurs de la Miilos



Alain Potoczniak



Didier Comyn



Karim Miksa

Le chargé de mission d'inspection



Philippe Boilot

Réponses apportées par M. VANTOMME
André, président directeur général de l'OPH
de l'Oise par lettre recommandée en date du 31
décembre 2012.

