

Rapport définitif n° 2012-130 Juin 2013

Office public de l'Habitat «Oise Habitat»

Creil (60)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT DEFINITIF N° 2012-130 OPH OISE HABITAT – 60

Président : M. Roger Menn
 Directeur général : M. Bernard Domart
 Adresse : 4 rue du Général Leclerc – BP 105
 60106 Creil cédex 1

Nombre de logements familiaux gérés : 11643

Nombre de logements familiaux en propriété : 11643

Nombre d'équivalents logements des foyers en propriété : 155

Indicateurs ¹	Organisme	Réf. nat.	Réf. région
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	1.3	1.17	0.11
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	40.7	46.7	50.4
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vac. techn.(%)	0.16	1.4	0.9
Loyers mensuels (€/m ² de surface corrigée)	so	2.99	2.88
Loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	4.85		
Fonds de roulement net global à term. des op. (mois de dépenses)	3.4		
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	3.0	4.18	
	Quartile : 2		
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	11.6	12.94	
	Quartile : 2		
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	12.0	13.42	
	Quartile : 2		

Présentation générale de l'organisme L'OPH Oise Habitat est rattaché à un syndicat intercommunal. Il opère essentiellement sur la partie sud du département de l'Oise, secteur où la demande est plutôt tendue du fait de la pression francilienne. Il a réussi à améliorer l'image des deux quartiers de rénovation urbaine et son défi est d'y améliorer la mixité sociale.

Points forts

- Une organisation qui assure une bonne diffusion de l'information aux échelons pertinents
- Un patrimoine de bonne qualité (logements neufs comme logements réhabilités)
- Un système performant de contrôle qualité sur le terrain et de suivi des sollicitations des locataires
- Une rentabilité satisfaisante et plutôt pérenne
- Une capacité financière qui a permis d'assurer une production accrue et une requalification soutenue

Points faibles

- Un rythme de mise en œuvre des réformes organisationnelles un peu lent
- Une prévisionnelle non actualisée et un potentiel financier à préserver

Anomalies ou irrégularités particulières

- Le contrat de droit public du directeur général n'est pas conforme aux dispositions de l'article R. 421-20 et R. 421-20-III du CCH

Conclusion

Oise Habitat est dotée d'une gouvernance stable et particulièrement impliquée qui permet un bon partage de l'information. Le conseil d'administration devra cependant régulariser le contrat de droit public du directeur général. L'organisme offre une bonne qualité de service à ses locataires pour un niveau de loyer qui se situe dans la moyenne localement observée. Cette qualité passe par les moyens mis en place sur la gestion de proximité, notamment sur les zones urbaines sensibles de Creil et Montataire.

L'office dispose d'une rentabilité satisfaisante au regard des prestations assurées et qui apparaît pérenne. Sa capacité financière lui a permis d'assurer une production accrue et une requalification soutenue de son parc. Elle doit s'appuyer sur une prévisionnelle actualisée pour valider sa stratégie d'investissements encore soutenus tout en préservant son potentiel financier.

Inspecteurs-auditeurs Miilos : MM. Eric Rousselle et Alain Favennec
Chargé de mission d'inspection : M. Philippe Boilot
Précédent rapport Miilos : n°2006-121 d'avril 2007
Contrôle effectué du 17/10/2012 au 31/01/2013
Diffusion du rapport définitif : Juin 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° 2012-130

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT OISE HABITAT – 60

SOMMAIRE

1. PRÉAMBULE.....	2
2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME ET DE SON CONTEXTE.....	2
2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME	2
2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT	2
2.2.1 Gouvernance	2
2.2.2 Organisation et management.....	4
2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE	5
3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE	5
3.1 OCCUPATION DU PARC	5
3.2 ACCES AU LOGEMENT	6
3.2.1 Connaissance de la demande	6
3.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme.....	6
3.2.3 Gestion des attributions	7
3.3 LOYERS ET CHARGES	7
3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES	8
3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES.....	9
3.6 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE	9
4. PATRIMOINE.....	9
4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE	9
4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE	10
4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE	10
4.3.1 Rythme de construction depuis les 5 dernières années et objectifs de production	10
4.3.2 Capacité de l'organisme à construire ou acquérir des logements	10
4.4 MAINTENANCE DU PARC	11
4.5 VENTE DE PATRIMOINE	11
4.6 AUTRES ACTIVITES	12
4.7 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE	12
5. RENOVATION URBAINE	12
6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE.....	13
6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE	13
6.2 ANALYSE FINANCIERE	14
6.3 ANALYSE PREVISIONNELLE ET PLAN DE REDRESSEMENT CGLLS	17
6.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE.....	18
7. CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS	18
7.1 PERIODE A VERIFIER	18
7.2 CONTENU DE LA VERIFICATION.....	18
7.3 CONCLUSION SUR LE CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS	19
8. CONCLUSION	20

1. PRÉAMBULE

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

Le précédent contrôle, réalisé en 2007, soulignait l'efficacité de la gestion de l'office dans le cadre d'une relance du développement et de l'entretien du parc. Par contre, le rapport pointait une organisation qui ne laissait pas suffisamment d'autonomie aux antennes. Enfin, il était noté le manque d'implication de la commission d'attribution des logements ainsi que l'absence de politique et de moyens pour assurer l'équilibre du peuplement du parc.

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

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME

Au 31 décembre 2011, Oise Habitat gérait 11 643 logements dont 11 081 en pleine propriété et 562 sous bail emphytéotique. Presque les trois-quarts (72 %) de ce patrimoine est localisé sur les quatre communes qui composent la communauté de l'agglomération creilloise : Creil (49 %), Montataire (16 %), Villers-St-Paul (7 %) et Nogent S/Oise (7 logements). Enfin, l'organisme est aussi propriétaire de 213 places en foyer qui représentent 155 équivalents logements.

	Logements familiaux		Foyers	Total
		nb de places	équiv. Logts	
Logements conventionnés	11 615	213	155	11 770
Logements non conventionnés	28	0	0	28
Logements gérés hors propriété	0	0	0	0
Total équivalents	11 643	213	155	11 798

Oise Habitat est le deuxième bailleur social de l'Oise, implanté sur une soixantaine de communes du département, et le troisième de Picardie. Il est principalement présent sur la fraction sud de l'Oise, à la frontière avec l'Île-de-France. De fait, il intervient sur un territoire où la pression de la demande est forte. Sur la période 2007-2011, l'organisme a constamment enregistré un peu plus de 3 demandes pour 1 attribution. En 2011, les 1 310 attributions réalisées par l'organisme donnent, pour 4 192 demandes enregistrées, un rapport de 3,2.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Gouvernance

2.2.1.1 Le conseil d'administration

Depuis sa création en 1921, la collectivité de rattachement de l'office est le syndicat intercommunal d'aménagement et de construction des communes de l'Oise (S.I.A.C.C.O.) qui

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

regroupe 19 communes de la moitié sud du département. Monsieur Roger Menn, vice-président du conseil général et maire de Liancourt, préside l'office depuis juin 2001. Dans le cadre de la mise en œuvre de l'ordonnance de 2007 qui a créé le statut unique d'office public de l'habitat, un nouveau conseil d'administration a été installé en septembre 2008. Ce conseil a été renouvelé début 2011 pour tenir compte du résultat de l'élection des représentants des locataires, qui a eu lieu en décembre 2010.

Le conseil, composé de vingt-trois administrateurs, est régulièrement réuni par son président et dispose d'une information claire et complète, propre à lui assurer une parfaite connaissance de l'activité des services de l'office. Le conseil est régulièrement amené à se prononcer sur la stratégie de l'office, lorsqu'il a validé :

- le plan stratégique de patrimoine adopté en janvier 2006 puis actualisé en avril 2008 ;
- les plans d'actions 2005-2008, puis 2009-2013 ;
- la convention d'utilité sociale 2011-2016, signée le 31 décembre 2010.

La stratégie adoptée prévoit de poursuivre le développement du parc au rythme de 110 à 140 nouveaux logements par an essentiellement financés en PLUS, mais aussi en PLAI et en PLS, auxquels s'ajoutent 20 logements en accession sociale à la propriété. Elle vise aussi à maintenir l'effort d'entretien et de réhabilitation du patrimoine et mener à son terme le programme de rénovation urbaine des quartiers du Rouher à Creil et des Martinets à Montataire. Pour contribuer au financement de ce programme, l'office s'appuie notamment sur un objectif minimum annuel de vente de 25 à 30 logements.

Les administrateurs participent activement à l'activité de l'organisme à travers le bureau du conseil d'administration, la commission d'appel d'offres, la commission d'attribution des logements ainsi que le conseil de concertation locative. L'ensemble de ces instances fonctionne en interaction avec celles de la direction générale (comité stratégique, comité d'engagement, comité de patrimoine) et participent au très bon partage de l'information entre les administrateurs et l'équipe de direction.

2.2.1.2 La direction générale

Après avoir exercé la fonction de directeur du développement de Oise Habitat, M. Bernard Domart en est devenu le directeur général à compter du 1^{er} avril 2004. Sa situation contractuelle résulte d'un contrat signé le 5 janvier 2004 avec effet au 1^{er} avril 2004. Ce contrat a fait l'objet de trois avenants : le 14 octobre 2004, le 22 décembre 2006 et le 28 janvier 2010.

En vertu d'une jurisprudence constante, le directeur général d'un office public de l'habitat est un agent contractuel de droit public. En conséquence, son contrat n'est pas un contrat de droit privé soumis aux règles du droit commun mais un contrat de droit public régi par les dispositions générales du droit public établies par le décret n°88-145 du 15 février 1988 relatif aux agents non titulaires de la fonction publique territoriale, sauf lorsque le décret n°2009-1218 du 12 octobre 2009 relatif aux directeurs généraux des offices publics de l'habitat prévoit des règles spécifiques qui y dérogent expressément.

Obs 1 : Le contrat de droit public du directeur général et les conditions de sa rémunération ne sont pas conformes aux dispositions du CCH.

Le montant de la part forfaitaire n'est pas indiqué dans l'avenant, ce qui est contraire aux dispositions de l'art. R 421-20-II du CCH. L'avenant n° 3 du 28 janvier 2010 au contrat du directeur général prévoit que la part forfaitaire de sa rémunération évoluera annuellement, à la fois, suivant celle des dirigeants des entreprises publiques ainsi que selon l'évolution du nombre de logements gérés par l'office au 31 décembre de chaque année. Or, seule l'augmentation de la

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Observation n° 1 : Le contrat de droit public du directeur général et les conditions de sa rémunération ne sont pas conformes aux dispositions du CCH

Nous prenons acte globalement de la présente observation et plus spécifiquement des éléments qu'elle expose.

1. « Clarifier, préciser et individualiser les objectifs, critères et indicateurs permettant de déterminer la part variable de la rémunération du directeur général »

Afin d'être davantage en conformité avec les dispositions de l'article R 421-20 du CCH, une meilleure définition sera apportée par le Conseil d'Administration aux objectifs et aux indicateurs qui sont ensuite notifiés par le Président au Directeur Général, pour permettre de déterminer la part variable de rémunération à lui servir.

2. « Veiller à ce que le montant annuel de la part variable de la rémunération du directeur général soit formellement approuvé par le conseil d'administration »

Le montant annuel de la part variable de la rémunération à servir au Directeur Général fera l'objet d'une délibération du Conseil d'Administration en fonction de son appréciation de l'atteinte des objectifs et des indicateurs notifiés en année N-1.

3. « Supprimer les stipulations contractuelles : »

31. « entraînant la réévaluation automatique de la part forfaitaire de la rémunération du directeur général en fonction du nombre de logements locatifs gérés »

La réévaluation de la part forfaitaire de la rémunération du Directeur Général en fonction de l'évolution du nombre de logements gérés, fera désormais l'objet d'un avenant spécifique à son contrat de travail.

Il sera procédé de ce fait à un aménagement de la rédaction de l'article 7 du dit contrat de travail.

32. « lui permettant de bénéficier de toutes les garanties et de tous les avantages d'ordre social dont bénéficie ou viendrait à bénéficier le personnel de

Il est pris acte de l'ensemble des engagements qui répondent aux mises en conformité évoquées, sous la réserve que le montant de la part forfaitaire soit indiqué dans l'avenant à passer.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

l'office »

Il sera procédé à la suppression de l'article 11 du contrat de travail du Directeur Général, par voie d'avenant.

33. « *prévoyant une allocation décès pour ses ayants-droit* »

Il sera procédé à la suppression de l'article 22 du contrat de travail du Directeur Général, par voie d'avenant.

part forfaitaire en fonction de la revalorisation annuelle des rémunérations des dirigeants des entreprises publiques peut être automatique puisqu'elle est de plein droit. Il est rappelé que toute augmentation de la part forfaitaire en fonction du nombre de logements locatifs gérés, impliquant ou non un changement de tranche, doit donner lieu à la passation d'un avenant, lequel est obligatoirement soumis à la délibération du conseil d'administration conformément à l'article R.421-16-10° du CCH.

Par ailleurs, l'organisme doit respecter les dispositions d'ordre public de l'article R.421-20 III du CCH qui dispose que le montant annuel de la part variable attribué au directeur général est approuvé par le conseil d'administration sur proposition de son président. Faute d'une telle délibération annuelle, le conseil d'administration n'est pas en mesure de déterminer en toute connaissance la rémunération du directeur général et le préfet ne peut pas exercer son contrôle de légalité. Une seule délibération (cf. conseil d'administration du 21 janvier 2010) a fixé cette part au montant maximum de 15% et sur la base de la seule approbation des comptes annuels sans objectifs clairement définis. Le conseil d'administration du 13 juin 2012 a confirmé cette disposition.

La Miilos relève que les objectifs qui déterminent la part variable en référence aux orientations contenues dans le budget et à leur réalisation lors de l'examen annuel du rapport d'activité et des comptes (cf. lettres du président au DG des 5 mars 2010, 28 mars 2011 et 28 mars 2012,) sont de portée très générale et ne permettent pas de mesurer la performance du directeur général.

La Miilos observe enfin que deux clauses régissant la situation contractuelle du directeur général sont irrégulières au regard du décret du 12 octobre 2009 :

- Le bénéfice de l'ensemble des garanties et avantages d'ordre social dont bénéficie ou viendrait à bénéficier le personnel de l'office (article 11 du contrat de travail) ;
- Le bénéfice d'une allocation décès pour les ayants-droit du directeur général (article 22 du contrat de travail).

Dans ces conditions, le contrat de droit public du directeur général doit être mis en conformité avec le statut des directeurs généraux des offices publics de l'habitat, ce qui doit conduire l'office à :

- Clarifier, préciser et individualiser les objectifs, critères et indicateurs permettant de déterminer la part variable de la rémunération du directeur général ;
- Veiller à ce que le montant annuel de la part variable de la rémunération du directeur général soit formellement approuvé par le conseil d'administration ;
- Supprimer les stipulations contractuelles :
 - entraînant la réévaluation annuelle automatique de la part forfaitaire de la rémunération du directeur général en fonction du nombre de logements locatifs gérés ;
 - lui permettant de bénéficier de toutes les garanties et de tous les avantages d'ordre social dont bénéficie ou viendrait à bénéficier le personnel de l'office ;
 - prévoyant une allocation décès pour ses ayants-droit.

2.2.2 Organisation et management

Les services de l'office s'organisent autour d'un siège, implanté à Creil sur le quartier classé zone urbaine sensible du Rouher, et de quatre antennes localisées : quartier du Rouher et quartier de la cavée de Senlis à Creil, quartier des Martinets à Montataire ainsi que sur la commune de Villers-Saint-Paul.

Les effectifs sont stables sur la période 2007-2011 et s'établissent à 264 salariés au 31/12/2011. Par contre, la répartition catégorielle a évolué sur la période : il y a davantage d'agents de

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

maîtrise (+ 38 %) et davantage de cadres (+ 19 %) et nettement moins d'employés d'immeubles (- 43 %). Le nombre de gardiens reste constant sur la période avec un effectif moyen de 53 personnes. Au total 54 % des salariés de l'office exercent en antenne et dans les services de proximité.

L'organisme réalise un effort pour améliorer son organisation et son fonctionnement, même si le rythme de sa mise en œuvre est lent. Les services sont désormais organisés en deux départements aux compétences transverses (le département des ressources financières, comptables et informatiques et le département des ressources administratives, juridiques et humaines) et trois directions « Production » (gestion locative et sociale, développement et gestion immobilière). La création en 2010 d'un pôle « normes, risques et procédures » traduit la volonté de l'organisme de gagner en méthode afin de sécuriser ses activités, dans un contexte de judiciarisation des rapports sociaux. Par ailleurs, le lien fonctionnel du siège avec ses antennes devrait être plus responsabilisant. En effet, ces dernières doivent bénéficier de nouvelles délégations de signatures, à compter du 1^{er} février 2013, qui permettront notamment au responsable d'antenne de signer des bons de travaux sur marchés de travaux et de prestations jusque 1 500 € (budget de fonctionnement). Ce qui, a minima, devrait permettre aux acteurs de gagner en réactivité.

2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE

Oise Habitat dispose d'une gouvernance stable et impliquée ainsi que d'une organisation qui est réformée dans le souci du service rendu au locataire. Ces éléments mettent l'organisme en capacité d'atteindre les objectifs contractualisés dans le cadre de la convention d'utilité sociale. Cependant, le contrat de droit public du directeur général devra être mis en conformité avec le CCH en application du décret n° 2009-1218 du 12 octobre 2009.

3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE

3.1 OCCUPATION DU PARC

La baisse de 10,3 % des plafonds de ressources pour l'attribution d'un logement social à compter du 1^{er} juillet 2009 ne permet pas de comparer les résultats de l'enquête sur l'occupation sociale (OPS) au 1^{er} janvier 2012 avec ceux des enquêtes précédentes. Ainsi, les locataires qui déclaraient des ressources inférieures à 60 % des plafonds représentaient 60 % des locataires logés par Oise Habitat en 2006 et 2009. Ils ne sont plus que 52 % en 2012. Par contre, la part des ménages bénéficiaires d'une aide au logement reste relativement stable à 42,7 % en 2012 contre 40,7 % en 2009 et 44,8 % en 2006. Ces taux étaient en retrait de 4 points par rapport à ceux relevés au niveau de l'agglomération de Creil en 2009 (44,3 %) et en 2006 (48,7 %) comme au niveau du département en 2009 (44,2 %) et en 2006 (48,4 %). Lorsque l'on retient un critère social qui n'est pas lié aux ressources, à l'image de l'accueil des familles monoparentales, on constate qu'en 2009 Oise Habitat en loge une proportion comparable (19 %) aux échelons départemental (20,4 %) et régional (19,8 %).

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

	Ressources < 20%*	Ressources < 40%*	Ressources < 60%*	Ressources > 100%*	Bénéf. aide minima au lgt sociaux	Bénéf. aide minima sociaux	Familles mono parent.	Familles 3 enfants et +	Familles mono parent 3 enfants et +
Oise Habitat 2006	14,7%	35,7%	60,7%	7,9%	44,8%	8,7%	17,9%	12,9%	3,1%
Oise Habitat 2009	13,7%	35,1%	59,0%	7,5%	40,7%	8,0%	19,0%	13,5%	3,6%
Oise Habitat 2012	13,0%	30,3%	52,2%	13,3%	42,7%	nc	17,0%	11,0%	2,6%
Entrants 2009-2012	15,1%	34,4%	57,8%	7,0%	48,2%	nc	20,8%	13,5%	2,9%
Agglo. Creil 2006	17,1%	39,5%	63,4%	7,3%	48,7%	11,1%	18,0%	14,1%	3,2%
Agglo. Creil 2009	16,4%	38,9%	61,9%	7,5%	44,3%	nc	18,9%	14,6%	3,6%
Oise 2006	16,4%	38,4%	63,4%	6,7%	48,4%	12,1%	18,8%	12,4%	3,0%
Oise 2009	15,5%	36,7%	60,8%	7,6%	44,2%	nc	20,4%	12,6%	3,3%
Picardie 2006	18,8%	42,0%	66,2%	6,3%	54,1%	15,6%	16,9%	11,9%	3,1%
Picardie 2009	19,6%	42,2%	66,0%	6,1%	50,4%	15,2%	19,8%	11,5%	3,3%
National 2006	20,1%	-	66,2%	6,8%	49,4%	13,0%	18,7%	10,9%	2,9%
National 2009	20,4%	43,1%	66,4%	6,2%	46,7%	14,3%	19,4%	10,4%	2,9%

*répartition des ménages par tranches de revenus, en % des plafonds HLM (PLUS)

A la date d'élaboration du présent rapport seuls les résultats de l'enquête de l'organisme pour 2012 sont connus

La vacance n'affecte qu'une proportion particulièrement faible du parc de l'organisme puisque le taux de vacance globale est de 0,9 % au 31 décembre 2011. Sur la période 2007-2010, ce taux a varié de 1,2 % à 2,3 %, restant toujours en-deçà du taux relevé régionalement. La part de la vacance technique a été majoritaire et due essentiellement à la mise en œuvre des conventions ANRU, notamment en 2009 et 2010. Désormais, le taux de logements vacants en zone urbaine sensible tend à retrouver son niveau de 2007. Ces bons résultats sont le fruit d'une vigilance permanente de l'organisme sur ce sujet.

3.2 ACCES AU LOGEMENT

3.2.1 Connaissance de la demande

La réception et l'enregistrement des demandes sont réalisés au siège par les chargés de gestion locative qui reçoivent quotidiennement les demandeurs. Les conditions de réception et d'enregistrement des nouvelles demandes sont conformes à la réglementation.

L'organisme a enregistré 4 204 nouvelles demandes en 2011. Ce chiffre est en hausse de 7,1 % par rapport à 2010, lui-même déjà en hausse par rapport à 2009 (+ 9,2 %). De façon constante sur la période 2007-2011, le stock de ces demandes correspond à plus de trois années d'attributions (3,2 en 2011).

3.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

Par délibération du 23 mars 2011, le conseil d'administration a défini les orientations de sa politique d'attribution qui tiennent compte de la mise en œuvre du droit au logement opposable.

Oise Habitat dispose des moyens de mettre en œuvre sa politique puisque 54,8 % de son parc est libre de droits. Par ailleurs, la gestion du contingent préfectoral sur le département de l'Oise est déléguée aux bailleurs sociaux selon une gestion en flux (fonction des demandes enregistrées) et non pas en stock (fonction d'un état patrimonial identifié). Depuis 2007, la part des nouveaux entrants répondant aux critères du contingent prioritaire tourne autour de 40 % (42 % en 2011), soit dix points de plus que les 30% réglementaires. Pour autant, l'organisme poursuit une politique d'attributions qui reste sélective au détriment des ménages aux plus faibles ressources.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

En effet, les ménages déclarant des ressources inférieures à 20 % des plafonds du PLUS représentent 29,8 % des demandeurs en 2011 et 22,4 % des attributaires. C'est un décalage qui est constant à Oise Habitat.

3.2.3 Gestion des attributions

Pour tenir compte de la localisation de son patrimoine l'organisme a installé deux commissions d'attribution : la première est compétente pour les logements situés à Creil et la seconde pour les logements extérieurs à Creil. Leur composition et leur mode de fonctionnement n'appellent pas d'observations particulières sauf à souligner qu'elles sont intégralement composées d'administrateurs. Les membres de chacune des commissions examinent en règle générale trois candidatures par logement à attribuer. Toutefois, il y a lieu de noter qu'aucune commission ne réalise, au cours d'une réunion spécifique, l'examen des demandes en dépassement du délai anormalement long, qui est de 24 mois dans le département de l'Oise. Ce serait pourtant l'occasion pour leurs membres d'analyser les caractéristiques de ces dossiers, de débattre des motifs qui expliquent que ces demandes sont difficiles à satisfaire afin de travailler plus finement à certains relogements et aussi assumer les dépassements du délai lorsque la demande de logement relève du confort (demande d'un pavillon par exemple).

Il n'a pas été relevé de dépassement des plafonds de ressources sur l'échantillon étudié et aucun dossier ne passe en commission d'attribution sans avoir été préalablement enregistré au numéro unique départemental.

L'organisme répond aux objectifs sur lesquels il est engagé dans le cadre des dispositifs départementaux de relogement des personnes défavorisées ainsi que pour la mise en œuvre du droit au logement des ménages reconnus prioritaires.

3.3 LOYERS ET CHARGES

3.3.1 Loyers

Dans le cadre de sa convention d'utilité sociale, l'organisme a souhaité procéder à la remise en ordre de ses loyers à partir du classement de son patrimoine selon la qualité du service rendu. La démarche a porté sur le patrimoine au 31 décembre 2009 dont la convention APL avait été signée avant le 1^{er} janvier 2005, soit 10 890 logements. Ce parc est composé de 95,7 % d'ensembles immobiliers d'habitat collectif et a été réparti en trois types de financement :

- PLUS : 10 732 logements,
- PLAI : 1 logement,
- PLS : 157 logements.

L'appréciation du service rendu a reposé sur un système de notation selon des critères, essentiellement liés à la qualité du bâti, qui ont permis de répartir le parc en cinq familles. Désormais, en fonction du type de financement, les loyers plafonds à respecter diffèrent selon la famille de rattachement. Cette redistribution des loyers plafond n'a eu aucun impact pour les locataires puisque les loyers pratiqués n'ont pas changé. Ces derniers continueront d'évoluer en application de l'augmentation décidée annuellement par le conseil d'administration. Enfin, l'organisme a fait le choix de ne retenir qu'une seule unité de calcul de ses loyers, la surface utile. Il est à noter que l'organisme n'a pas intégré les caves lorsqu'il a calculé la surface utile de chaque logement. Il se laisse ainsi la possibilité de supprimer leur accès dès lors que des problèmes d'usage surviendraient.

Comme le montre le tableau ci-dessous, les loyers que pratique Oise Habitat ont une structure proche de celle observée sur l'agglomération de Creil (agglomération au sens de l'INSEE, soit 22 communes).

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Comparaison des loyers au m ² de SH avec les valeurs RPLS au 01/01/2011	1er quartile	médiane	3ème quartile	moyenne
Oise Habitat	4,00	4,62	5,63	4,85
Agglomération de Creil	4,07	4,68	5,52	4,83
Oise	4,19	4,83	5,63	4,98
Picardie	4,25	4,85	5,57	4,97
France	4,36	5,26	6,30	5,30

La quasi-totalité du parc est rattachée dans le cadre de la CUS au PLUS ce qui le rend très accessible. Sur la base des résultats de l'enquête OPS 2009, l'organisme observait que 60 % des ménages logés percevaient un revenu imposable inférieur à 60 % des plafonds de ressources. Dans la famille des logements offrant la meilleure qualité de service, ce sont 48 % des ménages logés qui déclaraient des revenus inférieurs à 60 % des plafonds. L'organisme s'est engagé à rééquilibrer la part des ces ménages sur les parts de patrimoine les mieux cotés.

A la lecture du tableau ci-dessous, on s'aperçoit que le conseil d'administration a voté des hausses de loyers qui, en masse et cumulées sur la période 2008-2013, dépassent les orientations gouvernementales. Ce dépassement est en fait lié à l'augmentation pratiquée au 1^{er} janvier 2010 pour compenser le coût de l'investissement réalisé sur le réseau de chaleur de l'office qui entraînait une forte baisse des charges de chauffage pour les logements raccordés.

Evolution moyenne annuelle des loyers en %	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Cumul
Recommandations puis obligations gouvernementales	2,70%	2,38%	1,00%	1,10%	1,90%	2,15%	8,81%
Augmentations décidées par l'organisme	1,80%	2,50%	3,79%	1,10%	1,47%	1,60%	10,88%

3.3.2 Charges

Oise Habitat est propriétaire d'un réseau de chauffage urbain. Plus de la moitié (55 %) des locataires de l'office occupe un logement raccordé à ce réseau. Son contrat d'exploitation a été renégocié en 2009 et le résultat de cette mise en concurrence s'est traduit, pour les locataires, par un gain de 40 % sur le coût de leurs charges de chauffage et d'eau chaude. En 2011, le coût du chauffage collectif au m² de surface habitable s'élevait à 6,57 €. Reste le montant de la provision appelée sur ce poste qui est encore trop important puisque surévalué d'un tiers par rapport au montant de la charge réellement constatée. Par contre, pour les groupes immobiliers n'ayant pas de système de chauffage collectif, le niveau des autres charges est correctement provisionné.

Depuis 2009, la régularisation des charges intervient sur la quittance du mois de juin N+1.

3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES

Évolution du stock d'impayés sur la période

En k€	2007	2008	2009	2010	2011
Loyers et charges quittancés	52 018	54 584	55 040	55 117	57 943
Stock cumulé des impayés (avec non-valeurs)	5 629	7 130	7 259	6 806	6 971
Soit en % des loyers et charges quittancés	10,8 %	13,1 %	13,2 %	12,4 %	12,0 %
Evolution des créances locataires en %		3,2 %	0,5 %	- 0,6 %	0,5 %
Admissions en non valeur (yc jugements)	264	171	174	210	182
Soit en % des loyers et charges quittancés	0,51 %	0,31 %	0,32 %	0,38 %	0,31 %

Le stock d'impayés est d'un niveau correct à 12,4 % du quittancement fin 2010, soit 1 point de moins que le référent des OPH ; son niveau est bien contenu au regard d'une clientèle aux ressources plutôt modestes et des admissions en non-valeurs modérées. Il est légèrement réduit à 12 % du quittancement fin 2011 ; ce stock est marqué par l'importance du reste dû sur locataires

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

partis pour 1 527 k€ (soit 47 % des douteux) et nécessitant des procédures adaptées. Le stock d'impayés à fin 2012 reste maîtrisé et maintenu à 6,9 M€.

Le suivi des impayés de quittance est correctement assuré tant par l'office, avec un personnel dédié conséquent et réactif particulièrement en précontentieux, que par la Trésorerie, en suivi régulier. Le taux de recouvrement est satisfaisant à 98,3 % (réfèrent moyen à 96,8%). La mise à jour des dossiers est bien assurée sur l'applicatif commun par l'ensemble des intervenants avec une bonne traçabilité des actions engagées. Les réunions régulières de suivi (en interne et avec le Trésor public) permettent de valider les pratiques et d'assurer une bonne réactivité sur les actions appropriées et les procédures spécifiques.

3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

L'organisme rationalise l'organisation de ses quatre antennes, à l'image de ce qu'il a expérimenté sur celle de Montataire, afin de responsabiliser les acteurs. Ceux-ci disposent d'une plus grande latitude et peuvent engager des dépenses à hauteur de 500€ pour un responsable de secteur, de 1 000€ pour l'adjoint au chef d'antenne et enfin de 1 500€ pour le chef d'antenne ; ce qui leur permet de gagner en réactivité. Les antennes ont en charge le suivi du patrimoine qui relève de leur périmètre, y compris sous l'aspect sécurité, ainsi que la réalisation des états des lieux désormais informatisés.

Même s'ils peuvent déposer une sollicitation auprès de leur antenne, les locataires sont encouragés à les formuler par téléphone (communication au prix d'un appel local) auprès de la centrale d'appels qui dépend du service qualité rattaché à la direction générale. Cela permet d'enregistrer la sollicitation et d'en suivre le traitement. En 2011, 10 879 appels ont ainsi été traités. Parallèlement, la cellule qualité mène des enquêtes de satisfaction auprès des locataires à la suite de travaux de réhabilitation ou de mise en location. Enfin, dans le cadre du contrôle interne qualité des visites du directeur général in situ sont organisées mensuellement pour constater l'état des résidences. Ces visites donnent lieu à un compte-rendu dans lequel sont consignées les actions correctrices souhaitées. Leur réalisation fait l'objet d'un suivi attentif. Les retards de mise en œuvre sont à justifier.

Depuis septembre 2011, Oise Habitat participe au groupement d'intérêt public qui a en charge la gestion du service de médiation de nuit sur la ville de Creil. Au-delà des interventions, ce système constitue un baromètre fiable de l'ambiance des quartiers qui est exploité par les deux chefs d'antenne concernés et contribue à améliorer leur gestion sociale.

3.6 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE

L'organisme décentralise davantage ses moyens d'intervention à travers les délégations d'engagement accordées aux chefs d'antenne et à leurs adjoints pour gagner collectivement en réactivité et participer à l'amélioration du service rendu. L'organisme a souhaité gagner des marges de manœuvre en opérant la remise en ordre de ses loyers pour mieux faire coïncider le niveau de loyer à celui du service rendu qui est passé notamment par la renégociation avantageuse du contrat d'exploitation du réseau de chauffage urbain. L'organisme respecte les engagements qu'il a pris pour le logement des populations les moins favorisées. Il parvient à contenir le niveau des impayés de ses locataires.

4. PATRIMOINE

4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

Le patrimoine de l'office, dont l'âge moyen est de 35 ans, est essentiellement constitué de logements collectifs (93 %). Plus du quart (28,5 %) de ce parc est situé en ZUS sur le quartier du Rouher à Creil et celui des Martinets à Montataire.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE

S'intègre désormais dans la convention d'utilité sociale (CUS) signée fin 2010 pour la période 2011-2016. Oise Habitat prévoit de mettre en service chaque année entre 110 et 140 logements locatifs, essentiellement financés en PLUS. Par ailleurs, l'organisme s'engage à réhabiliter thermiquement une moyenne de 250 logements par an. Au total, l'organisme prévoit de consacrer entre 650 € à 900 € par logement, sur la période, en dépenses d'investissement et d'exploitation.

4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE

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

Sur la période 2007-2011, le parc de l'organisme a augmenté de 7 % ce qui est un bon résultat compte-tenu du volume des logements vendus et démolis.

Rapports annuels d'activités	Parc au 1er janvier	Construction	Acquisition Amélioration	Acquisition en bloc	Vente	Transformation d'usage	Démolition	Parc au 31 décembre
2007	10 894	73	17	92	19	0	0	11 057
2008	11 057	158	3	15	22	0	0	11 211
2009	11 211	38	11	88	24	2	55	11 267
2010	11 267	236	20	33	27	0	0	11 529
2011	11 529	200	7	39	22	0	110	11 643
Evolution période	10 894	705	58	267	114	2	165	11 643

Le rythme de production doit rester soutenu, a minima autour de 150 logements locatifs mis en service annuellement sur la période 2011-2016. Cela répond aux besoins du territoire comme aux capacités de l'organisme.

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

4.3.2.1 Capacité technique

Oise Habitat dispose d'une équipe de maîtrise d'ouvrage relativement étoffée (15 personnes) dont quatre monteurs d'opération et quatre chargés d'opération. Cela permet à l'organisme de disposer des compétences nécessaires pour mener à bien un programme de développement dense et divers puisqu'il englobe la production de logements (location et accession), de foncier viabilisé ainsi que la réalisation d'une zone d'aménagement concerté.

Les décisions d'engager les opérations sont prises dans le cadre d'un comité d'engagement qui, sous l'autorité du directeur général, réunit les principaux directeurs ainsi que les gestionnaires des dossiers.

Le coût des opérations de logements neufs détaillés dans le tableau ci-dessous, reste dans la moyenne des coûts observés sur la région. Ce qui est aussi le cas du prix de revient moyen des logements acquis en vefa qui ressort à 124 947€.

La part des logements individuels continue sa progression au sein de la production de l'office. C'est 32% de l'ensemble des logements mis en service entre 2007 et 2011. Cela illustre la volonté de l'organisme d'élargir son territoire d'intervention et notamment sur les communes dotées d'une gare desservant Paris.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

	Nb Lgts SH moy.		Coût au lgt	Coût de revient en € / m ² SH				Structure du financement en %		
				Foncier	Bât.	Hono.	Total	Prêt principal	subv	FP
PLUS*	493	63	127 669	329	1 096	170	1 595	77%	14%	9%
PLAI	7	68	143 301	181	1 359	225	1 765	58%	24%	18%
PLS	221	74	144 994	150	1 409	243	1 802	87%	7%	7%
Toutes opérations	721	67	133 131	349	1 513	139	2 001	80%	12%	8%

* Plus et opérations mixtes

La structure de financement des opérations mises en service entre 2007 et 2011 est favorable à l'organisme avec un niveau moyen de subvention de 12% et un niveau de fonds propres qui, sur cette période, reste contenu (8%).

4.3.2.2 Capacité financière

Les décisions d'investissement s'appuient sur un prévisionnel d'exploitation qui est d'abord analysé en comité d'engagement et entériné par le conseil d'administration. Les hypothèses retenues sont cohérentes avec les paramètres de référence. Les plans de financement intègrent des apports en fonds propres, faibles en début de période et qui s'accroissent depuis ; cette ressource est adaptée pour assurer l'équilibre de l'opération et peut alors atteindre 20 à 30 k€ au logement.

Pour un loyer généralement fixé au plafond autorisé, les opérations récentes et à venir ressortent avec un équilibre prévisionnel qui assure un solde cumulé de trésorerie toujours positif sur la période de remboursement des emprunts et un autofinancement correct. Si la reconstitution des fonds propres n'est pas initialement prise en compte, les marges dégagées assurent en fait cette reconstitution à moyen terme à plus de 60 % dans la majorité des cas.

4.4 MAINTENANCE DU PARC

Sur la période 2007-2011, l'office poursuit son effort de maintenance puisqu'il y a affecté en moyenne 774 € par logement (824 € en 2011). C'est très nettement au-dessus de la médiane des offices établie à 578 € en 2011. La visite de patrimoine a permis de constater le très bon état d'entretien général du parc qui résulte aussi des moyens mis en œuvre par l'organisme à travers les gardiens et le personnel de la régie.

Les contrats de maintenance sont correctement suivis et notamment celui concernant les ascenseurs qui leur permet d'anticiper d'ores et déjà l'échéance de 2018. La société répond à ses obligations réglementaires en matière de diagnostic amiante comme de performance énergétique. Par ailleurs, la renégociation du contrat d'exploitation du réseau de chauffage urbain a été l'occasion pour l'office d'acquiescer la thermographie d'une part importante de son parc qui, associée aux diagnostics de performance énergétique constituent une base de travail très riche pour la définition du programme de travaux pour améliorer la performance des bâtiments.

4.5 VENTE DE PATRIMOINE

La politique de vente hlm vise à favoriser le parcours résidentiel du locataire et à renforcer l'apport financier dans la production en offre nouvelle. Les ventes réalisées font l'objet d'un point détaillé lors d'une délibération annuelle qui fixe l'évolution de la stratégie et du stock à vendre (570 actuels). Face aux objectifs non atteints, l'office a décidé pour 2012 de relancer son action commerciale et de prendre en charge les frais d'acquisition pour les locataires tout en ramenant son objectif à 25 ventes l'an contre 30 prévues dans la CUS, objectif adaptable aux difficultés de vente.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Détail des ventes hlm réalisées sur la période 2007-2011 et prévues pour 2012

	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Objectif de ventes	20	20	25	30	30	25
Ventes réalisées	20	22	24	27	22	26
Chiffre d'affaires en k€	1 897	2 431	2 680	2 944	2 469	2 770
Marge nette dégagée en k€	1 173	1 563	1 780	1 933	1 742	1 866

Pour un parc en bon état technique ou mis à niveau si nécessaire, les ventes réalisées respectent la réglementation y compris les règles anti-spéculatives. Les prix de vente sont proches de l'estimation des Domaines et bien supérieurs aux prix de vente minimum intégrant l'actif résiduel et le remboursement systématique des capitaux restant dus. Pour 2011-2012, le prix de vente moyen ressort à 110 k€ ; 69 % des ventes ont concerné des locataires de l'office dont un tiers pour leur propre logement.

4.6 AUTRES ACTIVITES

L'activité de ventes de lots à bâtir est bien assurée et tend à se renforcer avec une affectation effective de la plus value dégagée en apport à l'opération locative conjointement menée. Le stock de fin 2011 intégrait 57 lots en cours de montage. La commercialisation est bien engagée sur 2012 avec 21 ventes et 6 compromis.

L'office vient de s'engager dans une activité d'accession sociale sécurisée sur la base d'une opération de 10 logements bénéficiant d'aides des collectivités pour un prix de vente net ressortant à 170 k€ pour un T4 ; face au faible nombre de dossiers répondant aux critères du Département, une nouvelle action commerciale va être relancée début 2013.

L'office est également engagé dans l'aménagement d'une zac à Liancourt dont la convention de concession, prolongée en 2009, totalise 278 logements dont 219 pour l'Office ; l'aménagement des espaces publics et de commerces est normalement avancé en lien avec les opérations pour 105 logements qui restent à réaliser dont 18 en cours. Le portage reste limité (448 k€ fin 2011), maîtrisé et normalement valorisé au taux du livret A ; ce portage, accru en 2012 (741 k€) est ensuite en baisse sensible.

4.7 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

La société reste très attentive à l'entretien de son patrimoine et à sa performance technique dans le but d'améliorer le confort d'usage au meilleur coût pour ses locataires. La politique de vente est active et contribue à dégager des moyens qui concourent aux objectifs de développement affichés par l'organisme.

5. RENOVATION URBAINE

Fin 2012, l'organisme achève la mise en œuvre de la convention de rénovation urbaine conclue à l'échelle de la communauté d'agglomération creilloise et signée en octobre 2007. Ce programme de rénovation urbaine a principalement concerné deux quartiers classés zones urbaines sensibles : celui du Rouher à Creil ainsi que celui des Martinets à Montataire.

Au final pour Oise Habitat, ce programme aura consisté à :

- Démolir 104 logements au Rouher et 72 logements aux Martinets,
- Reconstruire 87 logements au Rouher et 81 aux Martinets,
- Réhabiliter 406 logements au Rouher,
- Résidentialiser 1 155 logements au Rouher,
- Rénover les cages d'escalier de 332 logements au Rouher et 115 logements aux Martinets.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

L'office reste actuellement soumis à la comptabilité publique. La trésorerie principale, dirigée par Mme Dominique Bernard, dispose de 10 agents affectés à la gestion de l'office dont 3 agents mis à sa disposition par l'office.

L'office vient de s'engager dans une démarche de passage en comptabilité commerciale, évolution décidée lors du conseil d'administration du 20 septembre 2012 pour une entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2014 ; cette délibération a été transmise pour avis aux autorités de tutelle le 25 octobre 2012 et prévoit qu'une délibération définitive du conseil de l'office sera adoptée avant le 31 juillet 2013. Les actions en cours portent sur les analyses de l'organisation et des moyens, des procédures à mettre en place, de la séparation des tâches, des contrôles et de la bonne gestion des risques ainsi que sur les formations adaptées (cahier des charges en cours), avec un accent particulier sur la gestion de l'impayé y compris pour les locataires partis.

Le service comptable est satisfaisant et s'appuie sur la qualité des relations et procédures entre l'Office et la Trésorerie ; le délai de paiement moyen ressort à 20 jours, dont 12 pour l'ordonnateur et 8 pour le comptable, et les impayés de quittance sont favorablement maîtrisés avec un taux de recouvrement de 98,3 % (17^{ème} OPH sur 153 et pour un taux moyen de 96,8 %).

La tenue de la comptabilité est bien assurée et n'appelle pas d'observation particulière à fin 2011. Les écritures et provisions sont justifiées ; ainsi les subventions sont bien enregistrées dès la notification et la provision pour gros entretien répond aux besoins du plan quinquennal des dépenses dédiées. Un rapport liminaire complet est établi pour la validation annuelle des comptes financiers. La gouvernance bénéficie d'une information fiable et complète, nécessitant toutefois de mettre à jour son analyse prévisionnelle (cf. § 6.3).

Le rapport d'observations définitives du 12 décembre 2011 de la Chambre Régionale des Comptes de Picardie a relevé que 24,4 M€ d'Obligations Assimilables du Trésor (OAT) étaient anormalement comptabilisés au compte 50 « valeurs mobilières de placement (VMP) » et non au compte 27 « autres immobilisations financières » en considérant que les VMP sont constituées par des « titres acquis en vue de réaliser un gain à brève échéance » alors qu'il s'agit d'un placement à moyen terme. Cette position a été confirmée par l'Office qui souhaitait, après estimation de ses besoins, placer cette enveloppe à moyen terme pour obtenir un rendement plus favorable. Cette imputation conseillée permettrait aussi de réduire nettement le prélèvement sur le potentiel financier. Le conseil d'administration du 14 décembre 2011 a décidé de transférer 22,9 M€ d'OAT en immobilisations financières pour 2011 en validant ce choix d'un placement destiné à assurer un appoint permanent de produits financiers (OAT de 10 ans majoritairement pour des sorties de 2014 à 2019 au rendement moyen de 3,65 %). Ce rapport de contrôle a également conseillé à l'office de limiter le préfinancement des investissements par emprunts en utilisant ses ressources propres. La nouvelle stratégie adoptée en 2011 a aussi permis de réduire de 38 M€ le potentiel financier pris en compte pour le prélèvement dédié (cf. § 7.2.3).

Sa comptabilité de programmes, en cohérence avec les écritures comptables, s'appuie sur une actualisation régulière des prix de revient et des financements de ses investissements. Les bilans des prix de revient, les déclarations liées et les soldes de financement sont régulièrement suivis. L'office se doit toutefois de poursuivre les efforts récents engagés pour rattraper son retard excessif de clôtures financières mais surtout administratives des opérations terminées soldées à clôturer (certaines livrées en 1996) ainsi que les opérations anciennes terminées non soldées (les plus anciennes livrées en 2006). Cette action permettra en plus d'alléger d'autant le nombre d'opérations encore ouvertes par les services techniques et financiers afin de privilégier le suivi réactif des opérations livrées récemment et en cours tant en financements externes qu'en bilan des fonds propres engagés.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

6.2 ANALYSE FINANCIERE

6.2.1 Rentabilité

En k€	2007	2008	2009	2010	2011
Marge sur accession	82	40	10	798	19
Loyers	39 715	41 370	43 056	45 746	48 503
Coût de gestion hors entretien	- 11 433	- 12 697	- 11 336	- 13 050	- 15 098
Entretien courant	- 2 734	- 2 974	- 3 198	- 3 276	- 3 365
GE	- 4 927	- 4 626	- 4 175	- 4 375	- 5 240
TFPB	- 5 581	- 5 819	- 6 382	- 6 647	- 6 756
Flux financier	1 724	1 702	554	1 098	1 367
Flux exceptionnel	790	1 381	1 819	684	2 361
Autres produits d'exploitation	1 938	1 778	1 119	884	1 005
Pertes créances irrécouvrables	- 212	- 129	- 154	- 135	- 102
Intérêts opérations locatives	- 8 161	- 9 580	- 8 903	- 8 323	- 8 169
Remboursements d'emprunts locatifs	- 7 129	- 7 323	- 7 076	- 9 367	- 10 982
Autofinancement net¹	4 072	3 124	5 333	4 037	3 543
% du chiffre d'affaires	9,84 %	7,42 %	12,21 %	8,13 %	7,25 %
% du chiffre d'affaires (hors taxation du potentiel)	9,84 %	7,42 %	12,21 %	8,13 %	11,58 %

D'un impact modéré dans la formation de l'autofinancement, l'activité maîtrisée d'accession à la propriété (lots à bâtir surtout) dégage une marge correcte de 0,4 % du chiffre d'affaires sur la période.

L'autofinancement moyen sur la période ressort à près de 9 % du chiffre d'affaires (9,2 % des loyers), moyenne portée à 9,8 % hors le prélèvement sur le potentiel financier de 2,1 M€ réglé en 2011 portant l'autofinancement 2011 à 5 662 k€. Son niveau accru de 2009 à plus de 12 % repose principalement sur une baisse des annuités conjuguée à celle du coût de gestion et du gros entretien sur cet exercice (cf. infra).

Sur les 2 derniers exercices, l'autofinancement hors taxation ressort à 9,8 % contre un référent à 13 %, situation principalement liée au poids de sa dette, de son coût de fonctionnement intégrant sa régie et de sa taxe foncière sur les propriétés bâties.

Le loyer annuel moyen 2010, à 3 622 € au logement, ressort à un niveau soutenu de 7 % au-dessus du référent de province, situation identique en 2011. Ce niveau résulte des loyers pratiqués qui se situent dans la moyenne (cf. § 3.3) mais conjugués à des surfaces élevées (68 m² moyens), à une faible proportion de loyers réduits (0,5 %) et à une vacance de logements particulièrement faible. La perte pour vacance représente 2,4 % du quittancement contre un référent à 4,6 %, soit un écart favorable de 2 points d'autofinancement. Cette vacance maîtrisée baisse pour ne plus représenter que 1,9 % des loyers fin 2011 et 1 % fin 2012.

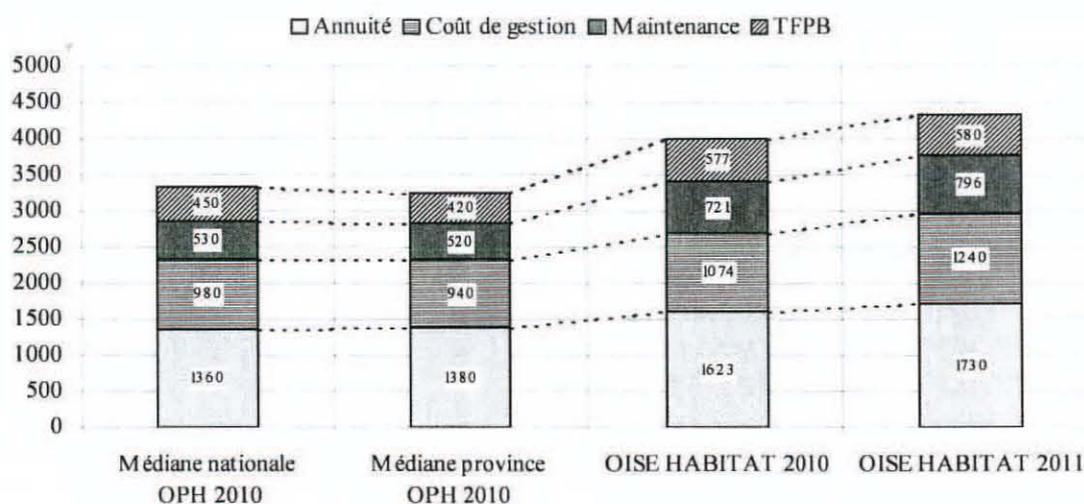
6.2.1.1 Analyse des autres éléments constitutifs de l'autofinancement

En €/logement	Médiane nationale	Médiane province	OISE HABITAT	OISE HABITAT
	OPH 2010	OPH 2010	2010	2011
Annuité	1 360	1 380	1 623	1 730
Coût de gestion	980	940	1 074	1 240
Maintenance	530	520	721	796
TFPB	450	420	577	580

Coût de gestion 2011 réduit à 1 058 € au logement sans les 2,1 M€ de prélèvement sur le potentiel.

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

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



L'autofinancement repose aussi sur les autres éléments suivants :

- Le remboursement de la dette, à 40,9 % des loyers, est supérieur de 2 points au taux médian des OPH de province. Cette charge soutenue résulte principalement :
 - de l'importance des actions de requalifications du parc dont une part significative financée par emprunts,
 - du poids des emprunts dans le financement des immobilisations ; ainsi, les fonds gratuits restent mesurés à hauteur de 14,8 % du financement des opérations soldées (10,6 % de subventions et 4,2 % de fonds propres) comme en prévisionnel des opérations terminées non soldées et en cours pour 17,6 % de fonds gratuits (11,4 % de subventions et 6,2% de fonds propres),
 - d'un taux moyen modéré proche de 3 % pour une durée résiduelle de 25 ans. De plus, l'organisme a progressivement réduit et sécurisé (taux fixes optionnels) sa dette structurée qui, à 13,7 M€, représente moins de 5 % du capital restant dû ; si les anticipations restent favorables pour garder les taux fixes de moins de 3,9 %, ces contrats ne sont toutefois pas capés,
 - d'une mobilisation adaptée en utilisant la trésorerie pour assurer le portage préalable des investissements selon la stratégie mise en place en 2011.
- Le coût de gestion ressort à 1 074 € au logement fin 2010, supérieur de 10 % au taux médian des offices. Ce niveau est cohérent avec un effectif soutenu en gestion de proximité et avec celui permettant de disposer de l'ensemble des multiples compétences de l'Office en interne. L'écart relevé de 13 % pour les seuls frais de personnel intègre aussi un effectif conséquent de 28 agents pour la régie d'entretien.

Suite à réclamation ou états des lieux, la régie intervient dans les domaines principaux de la peinture, de la plomberie et de l'électricité sur la base de bons d'interventions faisant l'objet d'un suivi rigoureux ; en dehors du contrôle des durées d'intervention, l'office s'assure du respect des critères retenus pour justifier de l'intérêt de cette régie conséquente : la réactivité et la souplesse, le service à la personne, la surveillance tracée du patrimoine, le suivi des autres besoins et la gestion de proximité induite. En plus de la rapidité d'intervention, certains travaux apparaissent difficiles à externaliser par leur nature ou par le faible intérêt d'entreprises locales.

- L'effort de maintenance est avéré avec une dépense de 721 €, soit 200 € au logement et 4 points des loyers de plus que les référents 2010 (ratio Boléro). Cet effort, encore accentué

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

en 2011, traduit la volonté de l'office de répondre aux besoins du parc selon un haut niveau d'exigence (cf. § 4.4 AF).

- La taxe foncière sur les propriétés bâties est élevée et représente 14,5 % des loyers contre un référent de province à 11,5 %, soit 3 points de plus.
- Les produits financiers sont sécurisés, optimisés et assurent une ressource complémentaire représentant 3,1 % des loyers sur la période, soit 2,2 points de plus que le référent 2010.

6.2.1.2 Niveau de l'autofinancement

Tout en assurant une maintenance soutenue, l'office dispose d'une rentabilité satisfaisante au regard des charges supportées, avec une taxe foncière et un coût de fonctionnement élevés. Sa rentabilité apparaît plutôt pérenne avec une charge de la dette soutenue mais maîtrisée et une taxe foncière déjà appliquée à 84 % du parc.

6.2.2 Structure financière

6.2.2.1 Bilans fonctionnels 2007-2011

Bilans fonctionnels

En k€	2007	2008	2009	2010	2011
Capitaux propres	59 758	67 354	79 219	89 228	96 236
Provisions pour risques et charges	7 968	8 194	8 082	9 002	9 481
<i>Dont PGE</i>	<i>3 250</i>	<i>2 923</i>	<i>3 018</i>	<i>3 296</i>	<i>3 716</i>
Amortissements, et provisions (actifs immobilisés)	142 058	148 231	156 140	166 853	177 297
Dettes financières	224 460	323 914	254 706	291 110	282 885
Actif immobilisé brut	- 386 867	- 406 955	- 450 186	- 510 689	- 559 621
<i>Dont OAT comptabilisées en immobilisations financières</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>22 884</i>
<i>Dont OAT comptabilisées en Trésorerie C/506</i>	<i>19 201</i>	<i>19 409</i>	<i>24 409</i>	<i>24 409</i>	<i>0</i>
FRNG Fonds de Roulement Net Global en comptabilité	47 177	49 738	47 961	45 504	6 278
FRNG avec OAT en Trésorerie pour analyse financière	47 177	49 738	47 961	45 504	29 162
FRNG à terminaison des opérations²				34 238	32 862
Stocks (toutes natures)	4 298	8 384	9 798	8 102	9 689
Autres actifs d'exploitation	18 714	19 940	23 205	23 784	20 959
Provisions d'actif circulant	- 3 023	- 2 912	- 3 173	- 2 808	- 2 776
Dettes d'exploitation	- 19 167	- 21 880	- 22 687	- 22 275	- 21 397
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	821	3 532	7 143	6 802	6 476
Créances diverses (+)	1 240	1 895	697	991	1 571
Dettes diverses (-)	- 5 143	- 5 462	- 7 480	- 18 145	- 16 619
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	- 3902	- 3 567	- 6 783	- 17 155	- 15 048
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	- 3081	- 36	361	- 10 353	- 8 572
Trésorerie nette	50 258	49 773	47 600	55 857	14 850
Trésorerie nette avec OAT y/c 2011 comme en 2007 à 2010	50 258	49 773	47 600	55 857	37 734

6.2.2.2 Fonds de roulement net global

L'évolution du fonds de roulement net global (FRNG) est analysée en réintégrant pour 2011 les obligations en trésorerie, comme comptabilisées jusqu'en 2010. En 2011 et suite au rapport de la Chambre Régionale des Comptes de Picardie (cf. § 6.1), l'office a porté ses OAT en titres immobilisés pour 22,7 M€ nets et retardé au maximum la mobilisation des emprunts en assurant un portage accru de 20 M€ sur ses ressources propres, soit une réduction induite de 42,7 M€ du

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

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

FRNG et de sa trésorerie en 2011 pour cette nouvelle stratégie ; cette réduction est partiellement compensée par le résultat de l'exercice de 5,6 M€.

Sur la période, le FRNG est plutôt stable passant de 47,2 à 45,5 M€ fin 2010, soit 4,5 mois de dépenses moyennes pour un référent médian à 4,2 mois. Son évolution résulte surtout d'un apport soutenu en fonds propres pour des investissements en net accroissement tant en développement, requalification et renouvellement urbain ; ces emplois ont été bien compensés par les résultats dégagés et les cessions.

En 2011, le FRNG comptable est ramené à 6,3 M€ en lien avec la nouvelle stratégie financière ; en réintégrant les obligations, il ressort à 29,2 M€, soit 3 mois de dépenses moyennes tout en assurant un portage conséquent d'investissements. Ainsi, il est conforté à 32,9 M€ à terminaison des opérations terminées non soldées et en cours, soit un niveau correct de 3,4 mois de dépenses moyennes.

De même, le potentiel financier à terminaison est maintenu à 19,6 M€ fin 2011 ramené à 13,4 M€ avec les apports prévus dans la programmation 2012. Pour préserver ce potentiel tout en répondant aux besoins en fonds propres des investissements, l'office se doit de mettre à jour sa prévisionnelle (cf. § 6.3).

6.2.2.3 Trésorerie

Fin 2011, la trésorerie passe de 56 à 15 M€, soit une baisse de 41 M€ en lien avec la nouvelle stratégie financière. Avec les obligations détenues, la trésorerie est en fait de 38 M€, soit un niveau satisfaisant de 3,9 mois de dépenses moyennes (3,6 mois en niveau médian).

6.3 ANALYSE PREVISIONNELLE ET PLAN DE REDRESSEMENT CGLLS

Pour ses anticipations à très court terme, l'office s'appuie sur son budget annuel validé en conseil d'administration de fin d'année et à la suite des débats d'orientation et de sa décision d'augmentation des loyers. Sur la base d'hypothèses prudentes et d'une augmentation de 1,47 % des loyers, le budget 2012 ressortait avec une capacité d'autofinancement de 11 M€ et, en fait, devrait générer un autofinancement estimé à plus de 4,5 M€. Le budget 2013 a été établi avec la même prudence pour une capacité d'autofinancement de 11 M€ aussi.

Obs 2 : Une prévisionnelle non actualisée

Ses anticipations à moyen terme sont anciennes et reposent sur sa prévisionnelle 2007-2016, validée au conseil d'administration du 9 avril 2008 et établie sous Visial à partir des comptes 2006 et en intégrant les Projets de Renouvellement Urbain et Sociaux ainsi que l'actualisation au 2^{ème} semestre 2007 de son plan stratégique de patrimoine.

6.3.1 Hypothèses retenues

Cette prévisionnelle reposait sur les principaux éléments suivants :

- en moyenne annuelle, la production soutenue de 240 logements, la réhabilitation de 430 logements, la cession de 20 logements et la démolition de 10 logements,
- une offre nouvelle financée à 83 % par emprunt 12 % par subventions,
- la poursuite du plan soutenu de rénovation des ascenseurs, de remise à neuf des cages d'escalier et de travaux de résidentialisation,
- un taux d'évolution des loyers de 2 % l'an et des évolutions mesurées en lien avec une inflation de 2 %.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Observation n° 2 : Une prévisionnelle non actualisée

Nous prenons acte que la prévisionnelle 2007-2016 validée au Conseil d'Administration du 9 avril 2008 est ancienne et qu'il convient de la mettre à jour.

Aussi, nous nous engageons à actualiser celle-ci afin de la présenter au Conseil d'Administration du 18 septembre 2013 consacré au Débat d'Orientation Budgétaire 2014. Ainsi, la stratégie de l'Office Public de l'Habitat sera en cohérence avec nos engagements en fonds propres, notre capacité d'endettement, et nos possibilités de puiser dans le potentiel financier.

C'est la raison pour laquelle les services de Oise Habitat travaillent depuis le début de l'année 2013 à l'intégration des données patrimoniales, locatives, sociales, économiques et financières sous VISIAL.

La prévisionnelle 2011-2021 à partir des comptes 2011 et 2012 sera enrichie de la politique d'investissement future.

Les hypothèses retenues et les résultats prévisionnels seront soumis au préalable aux

Il est pris acte des démarches en cours pour disposer d'une prévisionnelle fiable et à jour.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

prévisionnels seront soumis au préalable aux directions pour approbation avant la présentation aux membres du Conseil d'Administration.

De plus, nous nous fixons comme objectif de réactualiser la prévisionnelle au moins tous les deux ans.

Bien pour la suite.

6.3.2 Evolution résumée des résultats

Evolution des résultats en M€	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Potentiel financier	9,9	7,2	6,1	3,1	1,7	1	0,5	0,2	0,0	0,3
Fonds de roulement long terme	15,6	13,1	12,2	9,5	8,2	7,7	7,3	7,1	7,0	7,5
Autofinancement courant	1,8	0,2	1,2	1,3	0,8	1,2	1,6	2,0	2,3	2,9
<i>En % des loyers</i>	<i>4,5 %</i>	<i>0,6 %</i>	<i>2,6 %</i>	<i>2,7 %</i>	<i>1,7 %</i>	<i>2,3 %</i>	<i>3,0 %</i>	<i>3,5 %</i>	<i>3,8 %</i>	<i>4,6 %</i>
Autofinancement réel	4,1	3,1	5,3	4,0	3,5	=> 4,5				
<i>En % des loyers</i>	<i>10,3 %</i>	<i>7,6 %</i>	<i>12,4 %</i>	<i>8,8 %</i>	<i>7,3 %</i>					
Dont Autofinancement courant	3,5	1,9	3,7	3,9	1,6					
Soit en % des loyers	8,9 %	4,8 %	8,7 %	8,4 %	3,4 %					

Sur la base d'hypothèses prudentes, les autofinancements dégagés apparaissent faibles et induisent un maintien du fonds de roulement et une consommation progressive du potentiel financier.

Les écarts conséquents entre cette prévisionnelle non actualisée et les autofinancements réels et courants ainsi que les évolutions significatives depuis, imposent à l'office de mettre à jour sa prévisionnelle dans les meilleurs délais ; celle-ci lui permettra d'intégrer les engagements actuels, d'affiner sa stratégie et d'être plus fiable et réactif dans le suivi des fonds propres engagés, mais aussi d'étudier différents scénarios.

6.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE

Avec un autofinancement proche de 10 % des loyers sur la période récente, l'Office dispose d'une marge satisfaisante tout en assurant un effort soutenu de maintenance et en couvrant les moyens dédiés aux activités diverses et à une gestion de proximité soutenue. Cette rentabilité apparaît pérenne au regard de la maîtrise de son endettement, des coûts, des impayés comme d'une vacance faible.

Son fonds de roulement lui a permis de porter ses investissements en net accroissement et avec un apport accru en fonds propres, situation favorisée par les ventes hlm réalisées et les autofinancements dégagés sur la période.

Pour préserver son potentiel financier en réduction, l'office se doit de mettre à jour sa prévisionnelle afin de mieux définir sa stratégie en cohérence avec ses engagements d'apports en fonds propres sur une production et une requalification soutenues.

7. CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS

7.1 PERIODE A VERIFIER

La vérification concerne les cotisations déclarées et réglées de 2010 à 2012.

7.2 CONTENU DE LA VERIFICATION

7.2.1 Cotisations de base

L'Office a correctement déclaré et réglé ses cotisations de base pour les montants suivants : 89 569 € en 2010, 73 894 € en 2011 et 133 258 € en 2012.

7.2.2 Cotisations additionnelles.

L'Office a correctement déclaré et réglé ses cotisations additionnelles pour les montants suivants : 56 670 € en 2010 et 372 504 € pour 2011, payés en 2012.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

La cotisation 2010 est limitée à la partie fixe, l'autofinancement retraité restant bien inférieur au plafond d'application de la part variable.

La cotisation 2011 a correctement pris en compte la partie fixe pour 80 353 € et la part variable pour 292 151 € sur la base d'un autofinancement 2009 normalement retraité et bien supérieur au plafond.

7.2.3 Prélèvement sur le potentiel financier

L'office n'a effectivement pas été soumis au prélèvement 2010 (déclaration du 22 novembre), ses emplois étant bien supérieurs au potentiel financier.

L'office a été soumis à un prélèvement 2011 de 2 119 053 € selon sa déclaration du 21 septembre 2011 qui est cohérente avec ses enregistrements comptables ; ce prélèvement résulte du potentiel calculé qui ressort à 2 485 € au logement pour les exercices 2006-2010. Suite au contrôle de la Chambre Régionale des Comptes de Picardie du 16 novembre 2011 (cf. § 6.1), l'Office a présenté une demande de rectification de sa déclaration afin de porter en immobilisations financières ses obligations comme recommandé par la Chambre, rectification qui l'exonérerait de ce prélèvement avec un potentiel ramené à 334 € au logement sur la période.

Par courrier du 20 janvier 2012, la CGLLS prend acte du retraitement comptable opéré pour l'exercice 2011 et refuse le retraitement demandé pour les exercices antérieurs 2006-2010. Elle considère que « le souhait d'optimiser cette trésorerie en conservant la possibilité d'une mobilisation rapide en cas de besoin s'inscrit davantage dans le choix de gestion », choix comptable décidé par le directeur et le comptable. Suite à ce refus, l'Office a déposé un recours auprès du tribunal administratif de Paris, requête enregistrée le 30 mars 2012.

L'office vient d'être soumis au prélèvement 2012 pour 866 436 € (2007-2011) selon sa déclaration du 4 octobre 2012 en cohérence avec sa comptabilité pour l'ensemble des données ; le calcul du potentiel intègre les obligations en immobilisations financières pour le seul exercice 2011, selon les valeurs maintenant comptabilisées comme telles, et ressort à 1 710 € au logement sur la période.

7.3 CONCLUSION SUR LE CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS

L'Office a correctement réglé ses cotisations de base et additionnelles.

Ses prélèvements sur le potentiel financier restent soumis à la décision du tribunal administratif selon le recours de l'Office du 30 mars 2012.

Réponses de l'organisme

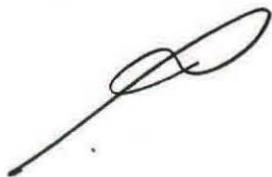
Nouvelles observations de la Miilos

8. CONCLUSION

Oise Habitat est dotée d'une gouvernance stable et particulièrement impliquée qui permet un bon partage de l'information. Le conseil d'administration devra cependant régulariser le contrat de droit public du directeur général. L'organisme offre une bonne qualité de service à ses locataires pour un niveau de loyer qui se situe dans la moyenne localement observée. Cette qualité passe par les moyens mis en place sur la gestion de proximité, notamment sur les zones urbaines sensibles de Creil et Montataire.

L'office dispose d'une rentabilité satisfaisante au regard des prestations assurées et qui apparaît pérenne. Sa capacité financière lui a permis d'assurer une production accrue et une requalification soutenue de son parc. Elle doit s'appuyer sur une prévisionnelle actualisée pour valider sa stratégie d'investissements encore soutenus tout en préservant son potentiel financier.

Les inspecteurs-auditeurs de la Miilos



Alain Favennec



Eric Rousselle

Le chargé de mission d'inspection



Philippe Boilot

Réponses de l'organisme

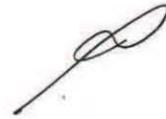
Nouvelles observations de la Miilos

Réponses apportées par M. Roger Menn,
Président du Conseil d'administration de
l'OPH Oise Habitat par lettre recommandée
du 29 avril 2013.

Les inspecteurs-auditeurs de la Miilos



Eric Rousselle



Alain Favennec

Le chargé de mission d'inspection



Philippe Boilot

