

**Rapport définitif n° 2012-123 Septembre 2013**  
**Office public de l'habitat Reims Habitat**  
**Reims (51)**

## FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT DEFINITIF N° 2012-123 REIMS HABITAT – 51

Président : M. Éric Quenard  
 Directeur général : M. Patrick Baudet  
 Adresse : 71 avenue d'Épernay  
 51055 Reims Cedex

Nombre de logements familiaux gérés : 10635

Nombre de logements familiaux en propriété : 10635

Nombre d'équivalents logements des foyers en propriété : 582

Indicateurs <sup>1</sup>	Organisme	Réf. nat.	Réf. région
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	0.5	1.17	0.16
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	45.7	46.7	49.6
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vac. techn.(%)	4.47	1.4	2.9
Loyers mensuels (€/m <sup>2</sup> de surface corrigée)	3.15	2.99	2.75
Loyers mensuels (€/m <sup>2</sup> de surface habitable)	4.81		
Fonds de roulement net global à term. des op. (mois de dépenses)	1		
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	1.38	4.18	
	Quartile : 1		
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	2.6	12.94	
	Quartile : 1		
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	13.4	13.42	
	Quartile : 2		

**Présentation générale de l'organisme** Créé en 1921, l'Office Public de l'Habitat « Reims Habitat Champagne-Ardenne » est avec un patrimoine de 10 635 logements, un bailleur social important sur l'agglomération rémoise. Il est membre des groupements d'intérêt économique (GIE) « Foncière Développement » et « Tranquillité des quartiers », entités constituées uniquement d'organismes HLM, et possède une participation conséquente (près de 50 %) dans le capital social la société coopérative d'intérêt collectif (SCIC) d'HLM I-MMOCOOP.

Le patrimoine immobilier de l'OPH est constitué au 1<sup>er</sup> janvier 2012, de 10 635 logements familiaux et 10 foyers et résidences (582 équivalents logements au total). En outre, l'Office détient 5 428 aires de stationnement (garages et parkings) et 348 locaux divers (associatifs, sociaux, commerciaux et professionnels essentiellement).

**Points forts**

- outils de gouvernance et capacités organisationnelles adaptés aux besoins dans le secteur du logement social
- forte implication dans les opérations de rénovation urbaine sur Reims
- qualité du service rendu aux locataires
- comptabilité bien tenue.

- Points faibles**
- vacance élevée sur les logements et les aires de stationnement
  - faible rentabilité de l'exploitation

- Anomalies ou irrégularités particulières**
- délais de paiement de certaines factures anormalement élevés

Inspecteurs-auditeurs Miilos : M. Armand Vagner et M. Christian Guignard  
Chargé de mission d'inspection : M. Patrick Besson  
Précédent rapport Miilos : n°2007-095 de août 2008  
Contrôle effectué du 14/09/2012 au 06/02/2013  
Diffusion du rapport définitif : Septembre 2013

Conformément à l'article R.451-6 du code de la construction et de l'habitation (CCH), ce rapport définitif de contrôle comprend le rapport provisoire, les observations du président ou dirigeant de l'organisme produites dans le délai et les conditions mentionnés à l'article R.451-5 du CCH et, en tant que de besoin, les réponses apportées par la Miilos.



# RAPPORT D'INSPECTION N° 2012-123

## OPH DE REIMS – 51

### SOMMAIRE

<b>1. PRÉAMBULE.....</b>	<b>2</b>
<b>2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME ET DE SON CONTEXTE.....</b>	<b>2</b>
2.1 CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE DE L'ORGANISME .....	2
2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT.....	3
2.2.1 Gouvernance .....	3
2.2.2 Organisation et management.....	3
2.2.3 Coopération inter-organismes HLM .....	6
2.3 CONCLUSION DE LA PRÉSENTATION GÉNÉRALE.....	6
<b>3. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE .....</b>	<b>7</b>
3.1 OCCUPATION DU PARC .....	7
3.2 ACCÈS AU LOGEMENT .....	7
3.2.1 Connaissance de la demande.....	7
3.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme .....	8
3.2.3 Gestion des attributions.....	8
3.3 LOYERS ET CHARGES.....	9
3.4 TRAITEMENT DES IMPAYÉS .....	10
3.5 QUALITÉ DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES .....	10
3.6 CONCLUSION SUR L'ÉVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE .....	11
<b>4. PATRIMOINE.....</b>	<b>11</b>
4.1 CARACTÉRISTIQUES DU PATRIMOINE .....	11
4.1.1 Logements locatifs sociaux .....	11
4.1.2 Foyers et résidences .....	12
4.2 STRATÉGIE PATRIMONIALE .....	12
4.3 DÉVELOPPEMENT DU PATRIMOINE .....	12
4.3.1 Rythme de construction depuis les 5 dernières années et objectifs de production .....	12
4.3.2 Capacité de l'organisme à construire ou acquérir des logements.....	13
4.4 MAINTENANCE DU PARC .....	14
4.5 AUTRES ACTIVITÉS.....	15
4.5.1 Vente de patrimoine.....	15
4.5.2 Accession sociale .....	15
4.5.3 Lotissement .....	15
4.5.4 Maîtrise d'ouvrage déléguée .....	15
4.6 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE.....	15
<b>5. RÉNOVATION URBAINE.....</b>	<b>16</b>
5.1 ANRU .....	16
5.2 HORS ANRU .....	17
5.3 CONCLUSION DE LA POLITIQUE DE RÉNOVATION URBAINE.....	18
<b>6. TENUE DE LA COMPTABILITÉ ET ANALYSE FINANCIÈRE.....</b>	<b>18</b>
6.1 TENUE DE LA COMPTABILITÉ.....	18
6.2 GESTION DE LA DETTE.....	18
6.3 ANALYSE FINANCIÈRE.....	19
6.3.1 Rentabilité .....	19
6.3.2 De la capacité d'autofinancement au résultat d'exercice .....	21
6.3.3 Bilans fonctionnels.....	21
6.4 ANALYSE PRÉVISIONNELLE.....	22
6.5 CONCLUSION SUR LA SOLIDITÉ FINANCIÈRE .....	23
<b>7. CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS.....</b>	<b>23</b>
7.1 PÉRIODE VÉRIFIÉE .....	23
7.2 CONTENU DE LA VÉRIFICATION .....	23
7.3 PRÉLÈVEMENTS SUR LE POTENTIEL FINANCIER. ....	24
7.4 CONCLUSION SUR LE CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS .....	24
<b>8. CONCLUSION .....</b>	<b>25</b>

## 1. PRÉAMBULE

La Miilos exerce le contrôle de l'office public de l'habitat Reims-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'État et le respect par l'organisme contrôlé des dispositions législatives et réglementaires qui régissent sa mission de construction et de gestion du logement social. L'administration peut également procéder à une évaluation d'ensemble de l'activité consacrée à cette mission, dans ses aspects administratifs, techniques, sociaux, comptables et financiers* ».

Le précédent contrôle de l'office effectué en 2007 -2008 par la Miilos, avait mis en exergue une gouvernance restaurée, une organisation judicieuse, une gestion sociale affirmée, une politique du patrimoine professionnelle ainsi qu'une comptabilité et une gestion financière correctes. Toutefois, l'accent avait été mis sur le niveau des coûts de gestion.

Enfin, il avait également été relevé quelques dossiers de demande de logements litigieux.

Le rapport de contrôle, communiqué aux administrateurs, a été débattu au cours de la séance du 21 mai 2008 du conseil d'administration.

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

### 2.1 CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE DE L'ORGANISME

Au 1<sup>er</sup> janvier 2009, la population de la Champagne-Ardenne est estimée à 1 336 000 personnes. Entre 1999 et 2009, la région a perdu chaque année 1 300 habitants, soit une baisse moyenne de 0,1 % par an contre une croissance de 0,7 % au niveau national. Cette dégradation concerne les départements des Ardennes et de la Haute-Marne alors que la population de la Marne est demeurée stable et que l'Aube affiche au contraire une hausse annuelle de 0,4 %. Par ailleurs, le dynamisme démographique des communes situées en périphérie des plus grandes agglomérations illustre le phénomène de périurbanisation bien visible autour des quatre plus grandes villes de la région : Reims, Troyes, Châlons-en-Champagne et Charleville-Mézières.

Le parc locatif social occupe une place importante dans l'habitat de la région Champagne-Ardenne : on y recense, en effet, un logement HLM pour dix habitants et un logement HLM sur quatre résidences principales. La région Champagne-Ardenne se place de fait au niveau national en deuxième position juste après l'Île-de-France.

Concentré sur les grandes agglomérations de la région, le parc y atteint des densités particulièrement fortes, comme sur le bassin d'habitat de Reims où elle est de 148,2 logements pour 1 000 habitants (soit 32 % du parc). Même si la situation demeure contrastée eu égard aux types de financement utilisés, la région affiche des loyers moyens inférieurs à ceux du niveau national.

Les tensions sur le marché du logement s'observent surtout dans le pays rémois, compte tenu des niveaux de prix et de loyers alors que l'on constate un certain décalage entre l'offre et la demande de logements sociaux.

La demande de logement social se concentre principalement sur l'agglomération de Reims. Le parc HLM existant semble peu adapté aux évolutions démographiques actuelles (baisse de la taille des ménages, décohabitation), mais un rééquilibrage de l'offre se dessine en faveur des petits logements dans le cadre des opérations nouvelles de construction.

**Réponses de l'organisme**

---

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

Le parc social est en majorité géré par des sociétés anonymes d'HLM (53 % contre 46 % pour les offices publics d'HLM en 2011). Les SA d'HLM « L'Effort Rémois » et le « Foyer Rémois » totalisent quasiment un logement social sur quatre.

Créé en 1921, l'Office Public de l'Habitat « Reims Habitat Champagne-Ardenne » est avec un patrimoine de 10 635 logements, un bailleur social important sur l'agglomération rémoise.

Le patrimoine immobilier de l'OPH est constitué au 1<sup>er</sup> janvier 2012, de 10 635 logements familiaux et 10 foyers et résidences (582 équivalents logements au total). En outre, l'Office détient 5 428 aires de stationnement (garages et parkings) et 348 locaux divers (associatifs, sociaux, commerciaux et professionnels essentiellement).

	Logements	Foyers		Total
	familiaux	Nbre de places	Equivalents	
Logements conventionnés	10 406	1 213	365	10 771
Logements non conventionnés	229		217	446
<b>Total équivalents</b>	<b>10 635</b>		<b>582</b>	<b>11 217</b>

L'Office Public de l'Habitat « Reims Habitat Champagne-Ardenne » est membre des groupements d'intérêt économique (GIE) « Foncière Développement » et « Tranquillité des quartiers », entités regroupant uniquement des bailleurs sociaux. Il possède également une participation conséquente (près de 50 %) dans le capital social de la société coopérative d'intérêt collectif (SCIC) d'HLM « I-mmocoop ».

## 2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

### 2.2.1 Gouvernance

L'OPH a changé de collectivité de rattachement. Initialement adossé à la ville de Reims, il l'est, depuis 2010, à la communauté d'agglomération « Reims Métropole », établissement public de coopération intercommunale, délégataire des aides à la pierre pour le logement social.

Dans le prolongement du nouvel adossement de l'OPH, le conseil d'administration a été renouvelé en 2010 en application des dispositions de l'article R.421-8-III du CCH. Il est composé de 23 membres. Toutefois le siège dévolu à une organisation syndicale n'est pas présentement pourvu, faute de désignation.

Président de l'OPH depuis 2008, M. Eric Quénard, 1<sup>er</sup> adjoint au maire de Reims a été confirmé dans ses fonctions à l'occasion du changement de collectivité de rattachement. La vice-Présidence est confiée à M. Jean-Claude Laval, adjoint au maire de Reims et conseiller de l'agglomération Reims Métropole.

Le fonctionnement du conseil est régi par un règlement intérieur périodiquement actualisé.

L'organe délibérant et son bureau, normalement constitué, se réunissent régulièrement. Leurs réunions sont formalisées par un compte rendu.

Le conseil d'administration est régulièrement informé de l'activité de l'office. Il s'appuie sur les travaux préparatoires de son bureau et de la direction générale pour décider les orientations stratégiques de l'office. Il bénéficie d'une information étoffée et cohérente.

### 2.2.2 Organisation et management

#### 2.2.2.1 Organisation interne et fonctionnement de l'OPH

M. Patrick Baudet dirige l'office depuis 2004. Il bénéficie de larges délégations accordées par le conseil d'administration pour la conduite des affaires. Il est secondé, depuis mars 2012, dans sa tâche par Mme Laurence Malassagne, directeur général adjoint en charge de la démarche

**Réponses de l'organisme**

---

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

« Prospective, Marketing et lien au tissu économique » (Prospéco) et des services généraux (commande publique, affaires juridiques, informatique, contrôle interne).

#### 2.2.2.2 *Contrat du directeur général*

Le contrat et les modalités de rémunération du directeur général de l'OPH s'inscrivent dans le cadre des dispositions des articles R.421-20 et R.421-20-1 du CCH introduits par le décret n° 2009-1218 du 12 octobre 2009 relatif aux directeurs généraux d'OPH.

Les fonctions de directeur général exercées par M. Patrick Baudet sont régies par un contrat écrit conclu le 28 mai 2005, modifié par un avenant daté du 4 décembre 2009 et précisé par un codicille du 10 décembre 2012. Ce contrat est conforme aux règles d'ordre public qui encadrent le statut des directeurs généraux d'OPH.

Le panel de critères adopté par le conseil d'administration pour attribuer la part variable de la rémunération au directeur général est corrélé à l'activité et à la « performance » de l'OPH. La mise en œuvre desdits critères conduit à la variabilité effective de la rémunération.

#### 2.2.2.3 *Organisation interne et fonctionnement de l'OPH*

L'ambition de l'OPH « Reims Habitat » de se positionner en tant qu'opérateur de référence dans le domaine de l'habitat social en lien avec le programme local de l'habitat de l'agglomération rémoise s'articule autour de la démarche « Responsabilité Sociale de l'Entreprise » (RSE), élément structurant de son action dans les domaines économique, environnemental et social, et de la démarche Qualibail préexistante qui s'appuie notamment sur la mobilisation du personnel en matière de qualité de service. Renouvelée et renforcée, la démarche Qualibail repose désormais sur 13 engagements de service (qui ont valeur contractuelle à l'égard des locataires) au lieu des 8 engagements initiaux

Des réformes organisationnelles sont mises en œuvre périodiquement pour répondre aux enjeux liés à la mission sociale de l'OPH. Les missions et les responsabilités des différents services ont été redéfinis pour leur confier un rôle plus stratégique. Au 1<sup>er</sup> juillet 2012, l'Office est structuré autour d'une direction générale qui, outre les services généraux, s'appuie sur 2 missions « Ressources Humaines » et « Rénovation Urbaine » et coiffe 4 directions (Finances et Comptabilité, Relations et Territoires, Location et Proximité, Maîtrise d'ouvrage).

Au 1<sup>er</sup> janvier 2012, l'office compte un effectif de 178 personnes (172 équivalents temps plein) dont environ un tiers, affecté dans les 4 agences de proximité (dénommées succursales), est au service direct des locataires.

La sérénité qui prévaut au niveau du climat social actuel, est propice à un fonctionnement optimal de l'office.

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

La coopération entre les différents niveaux de l'office est de nature à garantir l'application correcte des procédures qui couvrent l'ensemble des activités. Ainsi, le comité de direction auquel participent les directeurs de départements et les chefs de service, se positionne sur différentes thématiques.

Plusieurs instances (comité d'engagement sur la politique d'investissement immobilier, commission des rapports locatifs, commission développement et travaux, commission éthique et responsabilité sociale) alimentent la réflexion des décideurs en apportant un éclairage sur les dossiers dont elles sont saisies.

**Réponses de l'organisme**

---

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

#### 2.2.2.4 *Organes de coopération*

L'OPH utilise les services de 2 GIE « Foncière Développement » et, depuis 2012, « Tranquillité des Quartiers », ainsi que ceux d'une SCIC HLM « I-mmocoop » qui présentent un caractère auxiliaire à l'activité de l'OPH au regard du montant des prestations réalisées à son profit.

##### 2.2.2.4.1 GIE Foncière Développement

Le GIE « Foncière Développement » a été créé le 6 décembre 2006. Ses membres actuels sont, outre l'OPH « Reims Habitat », la SA d'HLM « Foyer Rémois », et la SCIC d'HLM « I-mmocoop ».

L'instance de décision est un comité de direction, dont les membres sont désignés par l'assemblée générale. Ce comité est présidé par M. Patrick Baudet, directeur général de l'OPH « Reims Habitat ».

Par ailleurs, l'OPH Reims Habitat y est également représenté au sein du groupement par son directeur des relations et des territoires (comité de direction) et par sa directrice administrative et financière (comité de gestion).

Ce GIE a pour mission d'accompagner ses membres dans leurs décisions d'aménagement en assurant le montage et le suivi des études d'aménagement durable, les études de faisabilité de construction et/ou d'aménagement et, à titre accessoire, les analyses prospectives foncières au service des territoires. Il agit plus spécifiquement sur le territoire du bassin rémois et le nord du département de la Marne. Il emploie deux personnes.

Le GIE « Foncière développement » propose des terrains aux associés avec un projet d'aménagement et une étude de faisabilité. Les terrains acquis sont destinés à des opérations d'accession à la propriété ou de logements locatifs sociaux, de lotissements, de programmes mixtes ou encore à la constitution de réserves foncières.

En 2011, les charges d'exploitation (168 141 €) sont composées essentiellement des salaires et charges sociales (à hauteur de 117 923 €). Les produits sont constitués en quasi totalité par les prestations de services aux différents membres en couverture des charges. L'incidence financière pour l'OPH est de 80 438 €.

##### 2.2.2.4.2 GIE « Tranquillité des quartiers »

De création récente (2012), ce GIE a pour objet de contribuer à la sécurité des halls d'entrée en coopération avec les pouvoirs publics. Les membres actuels du GIE sont l'OPH « Reims habitat Champagne-Ardenne », les SA d'HLM « Foyer Rémois » et « L'Effort Rémois ».

Afin d'optimiser le fonctionnement du groupement, l'assemblée générale a adopté, en décembre 2012, un règlement intérieur pour compléter les statuts sur plusieurs points (exemple : clés de répartition des charges).

Dans le prolongement de la constitution du GIE, une convention partenariale a été signée entre la Préfecture de Région, la direction départementale de la sécurité publique, le tribunal de grande instance de Reims, la communauté d'agglomération Reims Métropole, la ville de Reims et ce GIE pour renforcer la coopération entre les parties dans le cadre de la stratégie territoriale de sécurité sur l'agglomération rémoise. L'objectif poursuivi est d'apporter une réponse appropriée aux préoccupations de sécurité des locataires du parc HLM.

La démarche « Tranquillité des quartiers » se substitue au précédent dispositif des médiateurs de quartier défaillant.

##### 2.2.2.4.3 SCIC HLM « I-mmocoop »

La SCIC HLM « I-mmocoop » a été créée en 2007. Ses principaux actionnaires sont l'OPH « Reims-Habitat Champagne-Ardenne » et la SA d'HLM Le Foyer Rémois, chacun détenant

**Réponses de l'organisme**

---

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

49,90% du capital social. Le reliquat du capital (0,20 %) est réparti entre différentes catégories d'actionnaires (collectivités territoriales, salariés et utilisateurs des services de la SCIC, ainsi que diverses personnes morales et physiques).

Administrée par un conseil de surveillance et un directoire, la société est présidée par le président du conseil de surveillance de la SA d'HLM « Le Foyer Rémois ». L'OPH Reims Habitat est représenté au sein du conseil de surveillance de sa filiale par son directeur général, M. Patrick Baudet. Par ailleurs, la directrice administrative et financière ainsi que le directeur des relations et des territoires de l'OPH siègent au directoire.

L'OPH Reims Habitat a confié à la SCIC HLM « I-MMOCOOP » un certain nombre de prestations :

- la commercialisation des logements sociaux proposés à la vente, des terrains lotis,
- la gestion « technique » des copropriétés comprenant des lots, propriété de l'OPH.

Par ailleurs l'OPH a mis, temporairement, à disposition de la SCIC HLM I-MMOCOOP, en 2010, une salariée pour assurer la mise en place de la gestion de ses nouvelles copropriétés (montant facturé à la SCIC au titre de l'année 2010 : 17 953 € HT).

### 2.2.3 Coopération inter-organismes HLM

**Obs 1 : L'office a conclu une convention de coopération en méconnaissance des règles de la commande publique.**

L'OPH Reims-Habitat Champagne-Ardenne a signé avec l'OPH de St Dizier en mai 2012 une convention de coopération dans 4 domaines clairement identifiés (systèmes d'information et de gestion, communication interne et externe, maîtrise d'ouvrage, aménagement foncier et opérationnel). Cette coopération est établie dans le respect de l'autonomie et de l'indépendance de chacun des organismes.

Chaque domaine fait l'objet d'un cahier des charges. Les prestations de service sont rémunérées au temps passé ou à la prestation de conseil suivant un barème de vacations préalablement déterminées et actualisables annuellement.

La convention en cause constitue un marché au sens de l'article 1er de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005. Or, celle-ci a été conclue sans publicité ni mise en concurrence préalables, ce qui n'a pas permis d'assurer le respect des principes fondamentaux du droit de la commande publique.

Au moment du contrôle, les actions menées dans ce cadre étaient très limitées. Cependant, les montants des prestations exécutées peuvent être importants sur la durée.

Pour développer sa compétence et améliorer son fonctionnement, l'office est encouragé à développer des coopérations qui, dès lors qu'elles revêtent les caractéristiques d'un marché, doivent être conclues dans le respect des règles de la commande publique.

## 2.3 CONCLUSION DE LA PRÉSENTATION GÉNÉRALE

L'OPH est l'un des principaux opérateurs dans le domaine du logement social sur l'agglomération de Reims. Évoluant dans un contexte socio-économique porteur, il dispose d'un management efficace, d'une organisation adéquate et de larges compétences pour répondre de manière appropriée aux enjeux.

## Réponses de l'organisme

## Nouvelles observations de la Miilos

**Obs 1** : La question de la nature des contrats entre structures publiques est posée en France et en Europe depuis de nombreuses années. Notre interprétation de l'article 1<sup>er</sup> de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 pour la démarche à conduire afin de sceller cette coopération utile avec l'OPH de Saint Dizier a été guidée par les travaux menés par les instances européennes (Commission européenne, Parlement européen, Cour de Justice) en quête de clarifier cette problématique liée aux coopérations public/public.

Ces travaux ont abouti (la Cour de Justice rendant au surplus un arrêt dans le même sens relatif à la coopération public/public CP CJUE, arrêt C159-11) à la formulation finale d'une proposition de nouvelle directive pour la passation des marchés publics (cf. COM2011/0438) (qui doit se substituer à la directive 2004/18/CE après accord en trilogue obtenu le 25 juin 2013 et après validation formelle par le Parlement européen).

Dans son article 11 considérant 4, ce texte vise les coopérations horizontales : « Un contrat conclu exclusivement entre deux ou plusieurs pouvoirs adjudicateurs est exclu du champ d'application de la présente directive lorsque les conditions cumulatives suivantes sont remplies :

- . Le contrat établit ou met en œuvre une coopération entre les participants dans le but de s'assurer que les services publics qu'ils ont à accomplir sont fournis afin d'atteindre les objectifs qu'ils ont en commun ;
- . La mise en œuvre de cette coopération est

La Mission prend acte de l'argumentation développée par l'office concernant les travaux menés actuellement par les instances européennes sur les coopérations « public/public ».

Toutefois la Miilos fonde ses constats sur le droit en vigueur au moment des faits, et non sur des projets de textes.

C'est pourquoi, au moment de la conclusion de la convention en août 2012, le respect des règles de la commande publique aurait dû conduire l'office à conclure un marché après publicité et mise en concurrence préalables.



### Réponses de l'organisme

---

uniquement régie par des considérations liées à l'intérêt public ;

. Les pouvoirs adjudicateurs participants effectuent sur le marché libre moins de 20% des activités concernées par la coopération. »

La convention passée avec l'OPH de Saint Dizier s'inscrit bien dans ces critères et, si difficulté il devait rester, il convient de situer les « masses financières » mises en jeu bien en deçà des seuils fixés pour le déclenchement d'une procédure formalisée.

Le respect des règles de la commande publique est une des valeurs de Reims habitat.

### Nouvelles observations de la Miilos

---

### 3. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

#### 3.1 OCCUPATION DU PARC

Le rapport annuel au conseil d'administration retrace l'activité locative. Y sont notamment détaillées les attributions, l'occupation sociale et la situation des locataires.

Le tableau ci-après retrace les données les plus caractéristiques de l'enquête sur l'occupation du parc social 2012 (taux de réponse de 86 %) :

Résultats de l'enquête	Revenus < 20 %	Revenus < 60 %	Bénéficiaires des aides au logement	Personnes isolées	Familles monoparentales	Couples avec ou sans enfant
Marne 2009	17,5 %	58,4 %	46,6 %	34 %	19 %	44 %
Reims 2009	16,5 %	56,1 %	45,9 %	33 %	20 %	44 %
OPH 2009	20,1 %	59,6 %	40,6 %	40 %	15 %	35 %
OPH 2012	16,7 %	52,0 %	45,7 %	41 %	16 %	35 %

Bien que en retrait comparativement aux résultats de l'enquête OPS 2009, les données 2012 mettent néanmoins en exergue le caractère social du peuplement. Sur l'agglomération rémoise, la population des ménages dont les ressources sont inférieures à 60 % des plafonds pour l'accès au logement social, est plus marquée que celles des autres bailleurs de la place (de l'ordre de + 7 points). En outre, les occupants des logements situés dans les Zus présentent des caractéristiques sociales manifestes. Enfin, la progression des bénéficiaires des aides au logements est assez sensible entre les 2 enquêtes (+ 5 points).

Les personnes seules représentent 41 % des ménages alors que le poids des familles monoparentales (16 %) et des couples avec ou sans enfants (35 %) est plus limité.

Les bénéficiaires d'un emploi stable représentent 36 % de la population logée, les emplois précaires 6 %, les demandeurs d'emploi 11 % et les « sans emploi » (retraités, personnes au foyer, invalides, ...) 47 %.

Globalement, la vacance de logements, toutes causes confondues, s'établit à 7,40 % à fin 2011 (775 logements), nettement supérieure aux moyennes régionale (5,4 %) et nationale (3,8 %). En hausse par rapport à 2010 (6,01 %), elle est due à la progression sensible de la vacance technique liée aux démolitions, aux travaux de réhabilitation lourde et aux ventes (3,15 % en 2011 au lieu de 1,95 % en 2010).

Pour enrayer le phénomène préoccupant de la vacance sur les aires de stationnement compte tenu des possibilités de scinder la location du garage de celle du logement (loi Aubry/SRU) et de restituer l'aire par les personnes âgées, un chargé de mission a été recruté en 2011. Les premiers effets de son action qui s'appuie notamment sur une politique des loyers plus attractive, se traduisent par une légère baisse de la vacance comparativement à 2010. Le taux de vacance, néanmoins très élevé, s'établit à 25,43 % en 2011 (27,24 % en 2010).

Le taux de rotation se situe à un niveau élevé (de l'ordre de 12 % en 2011). Il est en progression de 2 points par rapport à l'année 2010. Les mutations internes liées aux relogements des familles réalisés dans le cadre des opérations de renouvellement urbain et du parcours résidentiel des locataires représentent près d'un tiers des mouvements.

#### 3.2 ACCÈS AU LOGEMENT

##### 3.2.1 Connaissance de la demande

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

**Réponses de l'organisme**

---

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

Au 31 décembre 2011, le stock de demandes de logements est de 3 293 dossiers. Il est en progression de l'ordre de 11 % par rapport à 2010 (2 969 dossiers alors en instance). En 2012, 1 450 logements ont été attribués (soit une progression de 23 % par rapport à 2011). Sur les 4 800 nouvelles demandes de logements enregistrées, 800 ont abouti favorablement au cours de l'année.

### 3.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

L'OPH Reims Habitat a signé avec l'Etat, en application de la loi du 5 mars 2007, une charte portant sur le droit au logement opposable (Dalo) afin de formaliser sa contribution à la mobilisation du contingent préfectoral. En 2011, 10 logements ont été attribués en faveur des ménages relevant de ce dispositif.

Dans le cadre de l'accord collectif départemental 2011-2013 du 7 octobre 2010, l'objectif assigné à l'OPH (104 relogements/an en progression de 30 % par rapport au précédent accord (2007/2009) a été largement dépassé en 2011 (214 attributions prononcées en faveur de ménages prioritaires).

L'OPH participe par le biais du bureau d'accueil du logement social (dispositif associant le conseil général, la ville de Reims, les SA d'HLM Effort Rémois et Foyer Rémois) à la prise en charge des familles défavorisées en les accompagnant dans la constitution de leur dossier et dans leurs démarches en vue de l'attribution d'un logement adapté à leur condition sociale. A ce titre, 298 demandeurs ont été relogés en 2011 par l'OPH (soit près de 37 % des relogements réalisés dans ce cadre).

Dans le cadre de la bourse au logement pour les personnes à mobilité réduite (Adalogis 51) dont il est un des animateurs, l'OPH a réalisé un tiers des relogements sur la Marne en 2011.

L'office a identifié les logements faisant l'objet d'une réservation par les organismes Action Logement (collecteurs 1% logement) sur son patrimoine. Les autres demandes de réservations font l'objet d'une gestion en flux.

### 3.2.3 Gestion des attributions

Une unique commission d'attribution des logements a été installée. Sa présidence est assurée par un membre du conseil d'administration. Son fonctionnement est régi par un règlement intérieur qui définit notamment les orientations en matière d'attribution dans le respect des dispositions des articles L.441 et suivants du CCH. Cette instance se réunit hebdomadairement par souci de réactivité dans le traitement des demandes de logements.

Etablie d'après les critères du CCH, une grille de priorités avec un barème de cotation, périodiquement actualisé, est mise en œuvre pour éclairer la commission dans ses prises de décision. De fait, la sélection des candidats à un logement social est opérée avec une plus grande rationalité et objectivité.

L'attribution des logements non conventionnés est soumise à plafonds de ressources et au niveau des loyers fixés pour les prêts locatifs intermédiaires depuis octobre 2007.

Le contrôle opéré sur un échantillon de 60 dossiers de locations et relocations intervenues en 2012 n'a pas révélé de dépassement des plafonds de ressources.

#### **Obs 2 : Certaines dispositions figurant dans les baux sont imprécises voire incomplètes.**

- Dans le corps du bail, l'emploi de l'expression « locations et équipements divers » au point 5 « Décompte du loyer » est inapproprié pour décrire des éléments de la chose louée par nature très différents (vidéo-surveillance, jardins, ... ) ;
- L'établissement d'un bail unique pour le logement et le garage, dans les immeubles collectifs sans indication des conditions spécifiques de location du garage, méconnaît

**Réponses de l'organisme**

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

**Obs 2 :** La législation est strictement appliquée au profit du locataire. Les évolutions évoquées sont prises en compte.

Dont acte en notant que les pièces justificatives n'ont pas été communiquées par l'OPH à l'appui de sa réponse.

l'obligation faite aux bailleurs sociaux de ne pas subordonner la location d'un logement à celle d'une aire de stationnement (article L.442-6-4 du CCH).

Les clauses sont à énoncer précisément et à expliciter dans un souci de compréhension et de transparence.

### 3.3 LOYERS ET CHARGES

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

Sur la période 2007-2010, les augmentations sont supérieures aux recommandations ministérielles. L'écart est significatif (+1,42 point). En 2011 et 2012, l'office a respecté le taux maximal d'augmentation des loyers fixé par les lois de finances.

	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Recommandations ministérielles	1,80 %	2,70 %	2,38 %	1,00 %		
Loi de finances 2011					1,10 %	1,90 %
Revalorisations pratiquées	2,30 %	2,50 %	2,50 %	2,00 %	1,10 %	1,75 %

La convention d'utilité sociale approuvée par le conseil d'administration le 27 octobre 2010 et par le conseil communautaire de Reims Métropole le 6 décembre 2010 ne prévoit pas la remise en ordre des loyers.

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

Nature du parc selon la catégorie de financement	Nbre de logements	Surface quittancée	Loyer pratiqué	Loyer maxi	% maxi
<i>Parc géré sous le régime de la surface corrigée (SC)</i>					
Parc ancien conventionné (HLMO, PLR, PSR, ILM)	8 087	875 230	2,49 €	3,02 €	17,68 %
Parc récent social (PLA)	1 630	199 513	3,47 €	3,74 €	7,25 %
Parc récent très social (PLATS)	33	3 127	2,78 €	2,94 €	5,40 %
<i>Parc géré sous le régime de la surface utile (SU)</i>					
Parc social (PLA, PLUS, PLUSCD)	440	33 325	5,46 €	5,69 €	4,02 %
Parc très social (PLAI, PLATS)	85	6 727	4,67 €	4,84 €	3,57 %
Parc intermédiaire conventionné (PLS)	150	11 431	7,17 €	7,65 €	6,36 %
<b>Total parc conventionné</b>	<b>10 425</b>	<b>1 129 353</b>	<b>2,81 €</b>	<b>3,28 €</b>	<b>14,46 %</b>
Parc non conventionné	224	17 404	6,98 €		

Les loyers pratiqués par l'office sont modérés et offrent une marge théorique de progression significative (de l'ordre de 14 %) au regard des taux conventionnels actualisés.

L'OPH applique le nouveau barème de SLS depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011. Le produit du SLS, en constante progression depuis 2007 (98 k€ en 2007, 102,8 k€ en 2008, 103,4 k€ en 2009, 171,5 k€ en 2010), a fortement progressé en 2011 (447,5 k€). Y sont assujettis 332 ménages (soit 3,2 % des locataires). Les taxations pour défaut de réponse à l'enquête portent, en 2011, sur 12 locataires pour un SLS moyen de l'ordre de 451 € (En 2010, 43 locataires avec un SLS moyen de 71 €).

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

Au sein du patrimoine de l'OPH, le niveau des charges de chauffage 2011 est élevé sur plusieurs programmes immobiliers. C'est notamment le cas sur les quartiers « Croix Rouge » et « Murigny » desservis par chauffage urbain (dont le coût s'inscrit dans une fourchette de 7,17 € à 9,03 €/m<sup>2</sup> SH).

**Réponses de l'organisme**

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

Une attention particulière est à porter sur ce poste pour en maîtriser les coûts. Son impact sur le montant de la quittance n'est pas négligeable.

### 3.4 TRAITEMENT DES IMPAYÉS

Sur le plan comptable le montant cumulé des créances au bilan représente 13,4 % des loyers et charges quittancés au 31/12/2011 ce qui correspond approximativement à la médiane de référence des OPH de province qui est de 12,88 % en 2010. Les créances douteuses sont toutefois en nette augmentation sur les deux derniers exercices.

Le service pré contentieux et contentieux comprend 12 employés dont 8 chargés de clientèle. 7 sont répartis sur les 4 succursales (croix rouge, nord, centre-est, maison blanche et Murigny) et les 2 points d'accueil (Pommery et Orgeval). Un chargé de clientèle travaille sur le contentieux concernant les associations, les commerces et conventions de location.

2 880 locataires sont en retard de paiement dont 2 140 présents pour un montant de 1 711 406 €, la moitié de cette somme étant à moins de 6 mois. Les partis ont une dette de 1 550 942 €. La plus élevée se monte à 20 625 €.

53 % des locataires ont réglé leur loyer par prélèvement en 2011. Ce taux qui est moyen est en progression par rapport à 2009 (48 %).

En 2011 l'aide du FSL s'est traduite pour les retards de loyers par 38 dossiers acceptés sur 88 présentés et un montant de 27 931 € attribués. Pour les dépôts de garantie, 70 dossiers ont été retenus pour un versement de 18 300 €.

1 614 accords de paiement ont été signés (2 044 au 31/10/2012).

39 procédures de rétablissement personnel ont abouti.

55 protocoles d'accord (« Borloo ») ont été signés.

Toutefois, 100 commandements de quitter les lieux ont été signifiés par huissier et 6 expulsions ont été réalisées avec le concours de la force publique.

### 3.5 QUALITÉ DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

L'OPH a placé le locataire au centre de ses préoccupations.

Pour la gestion de son patrimoine, l'OPH dispose d'un bon maillage territorial adossé sur 4 agences dénommées succursales (Croix Rouge, Murigny, Centre-Est et Nord) qui gèrent respectivement 1 887, 2 486, 3 098 et 3 164 logements.

En raison d'un patrimoine géré conséquent, les succursales Centre-Est et Nord comptent chacune 2 points d'accueil, respectivement Maison Blanche et Pommery ainsi que Albert 1<sup>er</sup> et Orgeval.

L'office s'appuie, à bon escient, sur son personnel de proximité, notamment les agents de voisinage et de contrôle rattachés aux succursales.

Des systèmes de vidéo-surveillance ont été installés dans le hall d'entrée des immeubles de plusieurs sites sensibles (Croix Rouge, Maison Blanche, Porte de Paris, Neufchatel) pour améliorer la sécurité des locataires.

Les tâches d'entretien courant dans les parties communes des immeubles collectifs sont assurées par des prestataires extérieurs. Les résultats sont, dans l'ensemble, corrects. Toutefois, la propreté dans certaines entrées et cages d'escaliers est à renforcer (boulevard Pommery : entrées n° 45 et 47 ; rue Verrier n° 21).

L'OPH a condamné, en décembre 2012, au lendemain de la visite de patrimoine effectuée sous l'égide de la Miilos, le sous-sol des entrées 17 et 19 rue Verrier à Reims qui était vandalisé compte tenu de leur accessibilité. Les claustras en bois délimitant les espaces de stockage individuels étaient saccagés, des encombrants de toutes natures s'accumulaient et le sol était

**Réponses de l'organisme**

**Nouvelles observations de la Miilos**

jonché de déchets d'où un risque manifeste pour la sécurité des occupants de l'immeuble (notamment insalubrité des lieux et incendie).

Une enquête de satisfaction téléphonique (baromètre de satisfaction) est réalisée chaque année par un cabinet extérieur auprès d'un échantillon représentatif des locataires. La dernière réalisée en 2011 témoigne de la stabilisation de la satisfaction globale à un niveau élevé (87 % en 2009 et 2011, 88 % en 2010), avec, toutefois, des points à surveiller dans les domaines de la gestion de la propreté, de la gestion de la maintenance (accès aux immeubles, plomberie et sanitaires) ainsi qu'en matière de délais de réponse et de suivi des interventions pour les réclamations techniques.

L'OPH effectue également des enquêtes thématiques de satisfaction pour les nouveaux entrants (par courrier un mois après l'entrée), ainsi que pour les programmes neufs livrés et les réhabilitations (en quête de satisfaction produit). En outre, une enquête SAV (service après vente) est réalisée auprès des locataires après chaque intervention technique dans le logement pour mesurer la qualité de la prestation. Enfin, une enquête auprès des locataires partants est également réalisée. L'exploitation de ces enquêtes débouche sur des plans d'actions.

Les réclamations sont recueillies par les succursales (agences) qui en assurent la gestion et le traitement. Des tableaux de bord ont été mis en place pour en assurer le suivi (traçabilité).

Une permanence fonctionne 24 heures sur 24 et 7 jours sur 7 pour répondre aux situations d'urgence rencontrées par les locataires (incendie, fuites d'eau, ...).

Le conseil de concertation fonctionne au rythme de 3 réunions par an. Les thèmes intéressant la gestion des immeubles, les conditions d'habitat et le cadre de vie des locataires y sont abordés.

L'OPH développe des modes de communication performants privilégiant la relation avec ses locataires. Il met en œuvre différents supports médiatiques (site internet, bulletin mensuel « Le Lien ») et associe les locataires à la rédaction de journaux de quartiers « QCR infos » et Le « Clair'marais » pour les quartiers Croix Rouge – Université, et Clairmarais.

### **3.6 CONCLUSION SUR L'ÉVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE**

L'office assume un rôle social avéré sur son territoire d'intervention notamment en logeant les populations modestes et en pratiquant une politique de loyers modérée. Il se montre soucieux d'assurer un service de proximité de qualité en direction des locataires du parc immobilier.

## **4. PATRIMOINE**

### **4.1 CARACTÉRISTIQUES DU PATRIMOINE**

#### **4.1.1 Logements locatifs sociaux**

Début 2012, le patrimoine de l'organisme (10 635 logements familiaux), constitué pour environ 2/3 dans les années 1960-1980, est composé essentiellement d'immeubles collectifs (93 %). L'âge moyen du parc est de l'ordre de 36 ans.

Conventionné à hauteur de près de 98 % (seuls 229 logements ne le sont pas), le patrimoine est principalement localisé sur le territoire de la ville de Reims (97 %). Pour le reste, 1 % se situe sur la communauté d'agglomération Reims Métropole et 2 % dans la ruralité.

31% du parc locatif (3 296 logements) sont situés en zone urbaine sensible (ZUS) et 7 logements en zone rurale à revitaliser (ZRR).

**Réponses de l'organisme**

---

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

#### 4.1.2 Foyers et résidences

L'OPH dispose d'un patrimoine conséquent. Au 1<sup>er</sup> juillet 2012, il possède un parc de 10 foyers et résidences représentant l'équivalent de 582 logements (cf. source CUS) dont la gestion a été confiée à diverses associations et centres communaux d'action sociale.

#### 4.2 STRATÉGIE PATRIMONIALE

L'office s'est doté d'un plan stratégique de patrimoine (PSP) dont les résultats de synthèse et de prospective ont été présentés le 2 juin 2009 au conseil d'administration. Ce plan, annuellement actualisé, formalise les orientations stratégiques et recense exhaustivement les besoins de l'Office. Cette vision prospective d'ensemble sur la période 2009 – 2020 favorise la maîtrise budgétaire et financière.

Le plan dont les enjeux s'analysent en termes de qualité urbaine et qualité patrimoniale, s'articule autour de 3 axes stratégiques :

- le renouvellement de l'offre locative sociale avec un développement soutenu (production de 200 logements par an soit 1 % du parc, tous types de financements confondus (PLUS, PLAI et PLS), la démolition de 304 logements (moins de 3 % du parc) et la cession d'une centaine de logements par an (0,5 % du parc).
- la réalisation d'un programme de maintenance lourde (gros travaux d'investissement pour un montant de 56 M€ et réhabilitation de 1 957 logements dont 547 dans le cadre de l'Anru à hauteur de 48 M€).
- une politique d'évolution des loyers maîtrisée.

Enfin, ce plan a servi d'assise à l'élaboration de la convention d'utilité sociale (CUS) approuvée par le conseil d'administration le 27 octobre 2010

#### 4.3 DÉVELOPPEMENT DU PATRIMOINE

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

Le développement du patrimoine, après plusieurs années d'activité réduite (2007 – 2008), a repris en 2009 pour atteindre, à partir de 2011, un rythme annuel de croissance de l'ordre de 200 logements dont 25 % de logements financés en PLAI pour répondre à la demande croissante des populations défavorisées conformément aux engagements de la CUS.

Après le développement de l'offre locative sociale. L'évolution (hors foyers et gestion pour tiers) est synthétisée dans le tableau synoptique ci-après :

Années	Parc au 1er janvier	Constructions neuves	Acquisitions à l'unité	Démolitions	Ventes	Transformations d'usage	Parc au 31 décembre	Évolution annuelle
2007	10 366	27		-2	-15	-10	10 366	0,00 %
2008	10 366	6		-105	-13		10 254	-1,08 %
2009	10 254	33	64		-17		10 334	0,78 %
2010	10 334	112	67		-31	-3	10 479	1,40 %
2011	10 479	214			-58		10 635	1,49 %
<b>Total</b>	<b>10 366</b>	<b>392</b>	<b>131</b>	<b>-107</b>	<b>-134</b>	<b>-13</b>	<b>10 635</b>	<b>+2,60 %</b>

**Réponses de l'organisme**

---

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

L'accroissement de 269 logements au cours de la période 2007-2011 (+0,43 % en moyenne par an) s'est appuyé essentiellement sur les acquisitions en Vefa (près de 35 % des nouveaux logements mis en service) qui s'inscrivent dans le cadre du plan de relance (30 000 logements) destiné à soutenir la construction. Dans le futur, la part des Vefa devrait être ramenée à 30 % des constructions. L'intérêt de ces acquisitions réside essentiellement dans leur localisation en centre-ville ou à proximité immédiate (Jeanne d'Arc, City) et, de ce fait, dans leur contribution à la mixité sociale des quartiers.

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

Issue du regroupement, en 2011, des 2 anciennes directions Construction et Maîtrise d'ouvrage la nouvelle direction Maîtrise d'ouvrage emploie actuellement 18 personnes (dont 9 chefs de projets ou chargés d'opérations et 3 techniciens). Elle est correctement dimensionnée pour répondre aux enjeux de la politique du logement, au regard des objectifs de l'OPH dans les domaines de la construction et de la réhabilitation.

S'appuyant sur le GIE Foncière Développement dont il est membre, l'OPH dispose de réserves foncières lui permettant de réaliser ses objectifs de production de logements neufs pour les prochaines années.

L'examen de la maîtrise d'ouvrage locative a porté sur les années 2007 à 2011. Le prix de revient et les conditions de financement des opérations de construction neuve (maîtrise d'ouvrage directe ou Vefa) sont résumés ci-dessous :

Financement	Nbre de moyen logts	SH ne	Prix final / Prix initial	Prix au logt	Coût final en € TTC / m <sup>2</sup> SH				Structure du financement en %			
					Foncier	Bâti-ment	Honos	Total	Prêt ppal	Autres prêts	Sub-ventions	FP
PLUS CN	183	71	138 381 €	168 €	1 715 €	59 €	1 942 €	70 %	3 %	11 %	16 %	
PLUS Vefa	63	66	148 936 €	300 €	1 955 €	2 €	2 257 €	69 %	3 %	2 %	26 %	
PLUS AA	8	55	88 337 €	298 €	1 262 €	35 €	1 595 €	84 %	0 %	3 %	13 %	
PLAI CN	24	47	88 491 €	154 €	1 671 €	66 €	1 892 €	62 %	15 %	15 %	8 %	
PLAI Vefa	15	66	151 508 €	284 €	2 005 €	1 €	2 290 €	69 %	0 %	9 %	22 %	
PLAI AA	3	61	117 377 €	361 €	1 571 €	6 €	1 938 €	46 %	11 %	31 %	12 %	
PLS CN	3	103	132 334 €	72 €	1 108 €	106 €	1 286 €	99 %	0 %	0 %	1 %	
PLS Vefa	57	66	145 151 €	212 €	2 000 €	0 €	2 212 €	77 %	3 %	0 %	20 %	
Mixte CN	7	82	122 019 €	50 €	1 321 €	122 €	1 492 €	63 %	12 %	19 %	6 %	
Mixte Vefa	29	68	164 058 €	312 €	2 087 €	1 €	2 400 €	65 %	0 %	3 %	32 %	
Mixte AA	4	33	50 856 €	173 €	1 304 €	65 €	1 541 €	39 %	16 %	37 %	8 %	
<b>Total</b>	<b>396</b>	<b>67</b>	<b>137 999 €</b>	<b>210 €</b>	<b>1 803 €</b>	<b>37 €</b>	<b>2 049 €</b>	<b>70 %</b>	<b>3 %</b>	<b>8 %</b>	<b>19 %</b>	

Le prix de revient moyen des opérations livrées (2 049 €/m<sup>2</sup> SH) s'explique par leur localisation sur le territoire de la communauté d'agglomération « Reims Métropole ».

Le prix des logements acquis en Vefa est, en général, supérieur de 14 à 42 % à celui des logements construits directement par l'OPH. Ce surcoût s'explique notamment par la localisation des opérations en centre-ville de Reims, les honoraires de notaires (3 %) et la marge, bien que réduite, des promoteurs.

Les opérations sont financées à hauteur de 73 % sous forme de prêts assortis de subventions (8 %) et complétés par des apports en fonds propres conséquents (environ 19 %) ce qui contribue à l'équilibre des opérations nouvelles.

Soumis aux obligations de l'ordonnance de 2005 et des textes subséquents, l'office s'est doté, afin de sécuriser juridiquement la passation des marchés, d'un guide des procédures de la commande publique. Ce guide n'appelle pas d'observations particulières. De plus, dans le domaine des marchés, il a mis en œuvre la dématérialisation des procédures.

**Réponses de l'organisme**

---

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

Le processus de maîtrise d'ouvrage a été examiné par le biais de deux opérations de construction neuve Galliéni 2 (18 logements en procédure adaptée : consultation des entreprises par corps d'état séparé sur appel d'offres ouvert) et St John Perse (51 logements BBC en conception-réalisation). Les procédures appliquées sont conformes à la réglementation en vigueur et n'appellent pas de remarques.

S'agissant de l'adaptation des logements aux besoins des habitants, un référent instruit et traite les demandes de travaux d'adaptation et d'aménagements (salle de bains, WC, signalétique) présentées par les locataires âgés en vue de leur maintien à domicile. A fin 2011, 291 dossiers étaient en cours d'instruction dont 109 soumis à des ergothérapeutes aux fins de préconisations. Par ailleurs, dans le domaine des constructions neuves, la réflexion intègre la préoccupation de l'accès des immeubles aux handicapés.

Enfin, l'OPH a engagé une stratégie de développement durable afin de contribuer à une meilleure qualité environnementale des logements. Ainsi, il a structuré sa démarche environnementale pour les opérations neuves en visant la certification Habitat et Environnement (chantier propre, niveau de performance énergétique, gestes verts, ...) et la performance bâtiment basse consommation (BBC).

#### 4.4 MAINTENANCE DU PARC

La visite du patrimoine a permis de constater un état général globalement satisfaisant du parc immobilier compte tenu d'un parc ancien largement réhabilité (8 590 logements réhabilités au 1<sup>er</sup> janvier 2012 dont 2 348 au cours des 5 dernières années). Les travaux de réhabilitation portent sur la modernisation des installations sanitaires et de chauffage, l'isolation du bâti et la mise aux normes des installations électriques.

Malgré un taux de réhabilitation élevé de son patrimoine ancien, l'amélioration des immeubles est à poursuivre pour offrir un bon niveau de prestations aux locataires. Le développement de la vacance doit conduire l'office à réaliser des travaux pour augmenter l'attractivité de certains programmes (Paul Vaillant Couturier, Châlet Solférino).

Dans le cadre de la stratégie patrimoniale, le programme de maintenance fait l'objet d'un plan pluriannuel sur 5 ans. Ce plan fixe des enveloppes budgétaires par catégorie de locaux et nature de travaux. Il est actualisé chaque année.

En 2011, l'Office a consacré environ 562 € par logement au titre des dépenses de maintenance (entretien courant et gros entretien). Ces dépenses sont en diminution sensible comparativement aux années précédentes 626 € en 2009 et 624 € en 2010) mais restent toutefois supérieures à la médiane (530 € en 2009 et 520 € en 2010).

L'Office dispose de différents diagnostics (ascenseurs, amiante, plomb). Aucune situation préoccupante n'a été révélée.

Les diagnostics de performances énergétiques (DPE) de la totalité des logements collectifs ont été réalisés à fin décembre 2009, ceux des logements individuels sont effectués au fur et à mesure des départs des locataires. Le patrimoine bâti dans les années 1960 – 1970, est, sur le plan énergétique, majoritairement classé D (59 % du parc). L'OPH s'est engagé à réhabiliter prioritairement les immeubles collectifs énergivores (classe E : 21 % et classe F : 5 %) afin d'améliorer le confort thermique (enveloppe du bâti, menuiseries extérieures et équipements thermiques).

Les contrats d'exploitation sont périodiquement remis en concurrence. Les clauses stipulant les durées des contrats (en général 3 ou 5 ans suivant la nature des prestations) sont pertinentes.

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

**Réponses de l'organisme**

---

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

#### 4.5 AUTRES ACTIVITÉS

L'OPH Reims Habitat s'appuie sur sa filiale, la SCIC I-MMOCOOP, pour commercialiser ses différents produits. Les procédures mises en œuvre par la SCIC et vérifiées par la Miilos en 2011 n'ont pas fait l'objet d'investigations particulières à l'occasion du présent contrôle.

##### 4.5.1 Vente de patrimoine

Le conseil d'administration délibère annuellement sur la programmation des ventes de logements. De 2012 à 2021, les prévisions de cessions portent sur 415 logements et devraient dégager 50,7 M€ de ressources destinées au développement patrimonial de l'office.

La SCIC I-MMOCOOP a vendu pour le compte de l'OPH Reims Habitat 17 logements en 2009, 31 en 2010 et 57 en 2011.

Les contrats de vente prévoient la possibilité pour l'OPH Reims Habitat de préempter les logements en cas de revente par leurs acquéreurs dans un délai inférieur à 10 ans.

##### 4.5.2 Accession sociale

L'OPH a réalisé, sur fonds propres, 12 logements rue des Forges à Reims. Ces logements ont été commercialisés en 2009 (3) et 2010 (9) par la SCIC d'HLM « I-mmocoop ».

#### Obs 3 : L'opération est déficitaire sur le plan financier.

Cette opération a nécessité des travaux de mise en sécurité des immeubles (murets, garde corps, portails) dont le coût n'a pas été répercuté sur les acquéreurs pour des raisons commerciales liées aux désordres techniques survenus lors de la construction.

Le bilan financier de l'opération fait ressortir un déficit de l'ordre de 25 k€ (hors coûts de gestion internes) pour un montant total de ventes s'élevant à 2 685 k€.

Néanmoins, l'OPH envisage de poursuivre l'activité d'accession avec des opérations plus modestes de l'ordre de 4 à 8 logements financées en PSLA. A cet égard, une plus grande vigilance dans la maîtrise des coûts est recommandée.

##### 4.5.3 Lotissement

La commercialisation des lotissements créés par l'OPH Reims Habitat est également assurée par la SCIC I-MMOCOOP. Seule l'opération « Les Hauts de Tours » à Tours sur Marne est actuellement commercialisée. A fin 2011, compte tenu des spécificités liées à cette opération (éco quartier, exigences architecturales, superficie des terrains), sur les 26 parcelles aménagées, 19 lots avaient été vendus.

Le prix moyen d'une parcelle s'établit à 75 293 € pour une superficie de l'ordre de 700 m<sup>2</sup> soit un niveau comparable à celui du marché local (105 €/m<sup>2</sup>).

##### 4.5.4 Maîtrise d'ouvrage déléguée

L'Office réalise, ponctuellement, pour le compte de collectivités locales ou de maîtres d'ouvrage privés (exemple : fondation Armée du Salut) des prestations de maîtrise d'ouvrage déléguée (110 k€ TTC en 2011).

#### 4.6 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

L'OPH Reims Habitat Champagne-Ardenne s'appuie sur une organisation et des moyens adaptés aux objectifs affichés dans le plan stratégique de patrimoine pour assurer un développement patrimonial ambitieux qui prend en compte les exigences énergétiques. Durant cette période, l'essentiel de l'offre nouvelle a été réalisé par recours à la Vefa.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

L'OPH n'a pas répondu à l'observation n° 3

**Article 4.6 :** Le terme « significatif » pour exprimer le taux de livraison de l'offre nouvelle par l'intermédiaire de VEFA pour la période observée (35%) est proposé en lieu et place du terme « essentiel » et de ses déclinaisons dans le chapitre 4.3 consacré au développement du patrimoine. Le taux d'objectif pour la période à venir est effectivement de 30%.

Effectivement, la Miilos convient que l'offre nouvelle a été réalisé de manière significative par recours à la Vefa.

Par ailleurs la réhabilitation des programmes immobiliers anciens s'est poursuivie en réponse à des besoins bien identifiés.

## 5. RÉNOVATION URBAINE

L'Office est engagé dans une politique de restructuration de son patrimoine. Il est mobilisé sur 7 opérations de rénovation urbaine dont 4 sont placées sous le pilotage stratégique de l'Anru sur la période 2008-2013.

L'office a mené un important travail d'accompagnement social des populations âgées et fragiles pour répondre à leurs craintes et préoccupations à l'occasion de leur relogement opéré par les succursales. Un suivi du relogement des ménages a été mis en place. Globalement bien assuré, celui-ci n'appelle pas de remarques particulières.

### 5.1 ANRU

La convention initiale a été recadrée par avenant du 9 mai 2011 destiné à préciser les modifications dans les projets de renouvellement urbain (changement de programmes, nombre de logements, abandon d'opérations) et en matière de financement (redéploiement des économies). Une mission spécifique rattachée à la direction générale suit, sous tous leurs aspects (élaboration des programmes, montages financiers, relogements, insertion par l'économie) les différents projets de renouvellement urbain en concertation avec la ville de Reims et les services de l'Etat. Elle suit également les plans de relogement et les mesures d'insertion par l'économie dans le respect des objectifs de la convention Anru.

Le coût pour l'OPH a été évalué à 72 094 k€ TTC (hors financement PLS) et la subvention Anru à 14 490 k€.

Quatre projets, en phase de réalisation, sont subventionnés par l'Anru :

- Quartier Croix Rouge :

La convention de renouvellement urbain comporte 3 volets :

- la démolition de 449 logements dont 216 logements pour l'OPH,
- la reconstitution de l'offre à hauteur de 377 logements dont 176 sur site (y compris 28 logements destinés à l'accession sociale) et 149 hors site pour l'OPH,
- la réhabilitation de 1 800 logements dont 275 pour l'OPH.
- la résidentialisation : création d'un parking de 97 places et la restructuration d'un parking de 275 places.

Le projet concerne également la construction par l'OPH d'un hôtel des solidarités (coût prévisionnel : 1,5 M€) destiné à accueillir les entreprises relevant de l'économie sociale.

Des actions d'aménagement urbain (tramway, équipements publics structurants) à la charge des collectivités, non subventionnées par l'Anru, complètent la démarche.

- Quartier Orgeval

Le programme de renouvellement urbain prévoit la démolition de 203 logements dont 61 pour l'OPH (immeuble du n° 50 au 62 rue Raymond Poincaré en 2011).

La reconstitution de l'offre a été fixée à hauteur de 262 logements dont 126 pour l'OPH (82 sur site et 44 hors site)

**Réponses de l'organisme**

---

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

La réhabilitation concerne 821 logements dont 65 pour l'OPH (en sus des 120 déjà réhabilités sur le site).

La ville de Reims a créé une voie piétonne pour faciliter la mobilité au sein du quartier.

Le programme de résidentialisation porte sur 6 sites dans l'îlot Poincaré, soit un ensemble de 120 logements. Les immeubles déjà réhabilités (65 logements) devraient également bénéficier de travaux de résidentialisation.

- Quartier Wilson

Par avenant simplifié à la convention Anru intervenu en 2009, l'OPH a reçu la charge de réaliser, en Vefa, un projet de construction d'un espace multi-solidarité destiné à l'accueil des publics en difficulté pour le compte du Secours Populaire Français sur une emprise foncière située dans le périmètre du projet de rénovation urbaine du quartier.

- Quartier Géruzez

Sur l'emprise foncière libérée par la démolition d'un foyer Arpej, l'OPH a réalisé 2 opérations de construction (respectivement 44 logements financés en PLS et 37 en PLUS) pour assurer la mixité de peuplement dans ce quartier. Ces opérations ont été livrées et mises en service au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2012.

Par ailleurs, une placette a été aménagée et une voirie a été créée pour permettre l'accès aux nouveaux programmes immobiliers.

Enfin, les immeubles conservés ont été résidentialisés (aménagement d'une cour intérieure, restructuration des aires de stationnement).

## 5.2 HORS ANRU

Parallèlement aux opérations placées sous l'égide de l'Anru, l'Office a engagé la rénovation urbaine sur 2 secteurs : « Concorde » et « Paul Vaillant-Couturier » et réfléchi sur un 3<sup>ème</sup> projet de rénovation concernant le quartier Chalet Solférino.

- Quartier Concorde (opération d'ampleur limitée)

Le projet initié en concertation avec la ville de Reims repose sur le désenclavement du quartier avec une modification des voiries et des espaces extérieurs après démolition de 3 immeubles vétustes en 2009 (soit 60 logements au total) et reconstruction sur site d'un nombre équivalent de logements bénéficiant de financements divers PLAI (12), PLUS (25) et PLS (23). Un concours de conception-réalisation a été lancé par l'OPH en 2011. Par ailleurs, la réhabilitation et la résidentialisation d'un immeuble de 71 logements sont envisagées.

- Quartier Paul-Vaillant Couturier

L'OPH en concertation avec la ville de Reims a décidé de conduire un programme de rénovation urbaine sur ce quartier comportant 264 logements sociaux répertoriés par le plan stratégique de patrimoine comme nécessitant une intervention lourde.

Le projet comporte un volet démolition (58 logements répartis dans 2 immeubles) et reconstruction (de l'ordre de 80 logements), un volet réhabilitation-résidentialisation (100 logements) et un volet aménagements en vue de désenclaver ce secteur.

- Chalet Solférino

Un groupe de travail en interne a été constitué mi 2012 pour réfléchir à l'évolution du quartier (démolitions/reconstructions, restructurations). Toutes les options peuvent y être débattues. Une étude sociologique est projetée.

**Réponses de l'organisme**

---

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

### 5.3 CONCLUSION DE LA POLITIQUE DE RÉNOVATION URBAINE

L'OPH est engagé dans une politique patrimoniale ambitieuse notamment au travers des opérations de rénovation urbaine.

Les engagements souscrits dans le cadre de la convention portant sur les projets de renouvellement urbain placés sous la direction stratégique de l'Anru ont été respectés (délais, relogement des familles, diversification des logements, insertion par l'emploi).

En outre, l'OPH a, en étroite concertation avec la ville de Reims, développé des projets de renouvellement dans plusieurs quartiers périphériques.

## 6. TENUE DE LA COMPTABILITÉ ET ANALYSE FINANCIÈRE

### 6.1 TENUE DE LA COMPTABILITÉ

Les remarques formulées lors du précédent contrôle et portant sur la non comptabilisation des subventions à la notification et sur les dettes financières (renégociation et dénantissement) ont donné lieu à régularisation.

La comptabilité est bien tenue.

**Obs 4 : Les délais de paiement de certaines factures sont toutefois anormalement élevés notamment celles transitant par la succursale nord.**

Une vingtaine de factures de 2010 (d'un montant de 76 k€) a été réglée le 28 juin 2011 (la règle de l'annualité a toutefois été respectée par leur imputation au c/408 « charges à payer »). En moyenne les paiements sont réalisés entre un et 2 mois. L'article 98 du code des marchés publics rappelle que le délai de règlement des sommes dues est fixé au 30<sup>ième</sup> jour suivant la réception des marchandises ou l'exécution de la prestation. Toutefois, s'il est précisé au contrat, le délai peut aller au delà des 30 jours sans dépasser 45 jours fin de mois (ou 60 jours à partir de la facturation). L'office se doit d'être plus réactif. Les entreprises ont la possibilité d'exiger le versement d'intérêts moratoires.

Jusqu'au 1<sup>er</sup> mai 2013, les marchés ont été soumis aux dispositions de l'article L. 441-6 du code de commerce qui fixe le délai de règlement des sommes dues au 30<sup>ème</sup> jour suivant la réception des marchandises ou l'exécution de la prestation. Toutefois, s'il était précisé au contrat, le délai pouvait aller au-delà des 30 jours sans dépasser 45 jours fin de mois (ou 60 jours à partir de la facturation).

Depuis le 1<sup>er</sup> mai 2013, tous les contrats de la commande publique sont soumis à un délai maximal de paiement de 30 jours (décret n° 2013-269 du 29 mars 2013 relatif à la lutte contre les retards de paiement dans les contrats de la commande publique).

La tenue des fiches de situation financière et comptable de par leur délai de production est également critiquable : celles arrêtées fin 2011 n'ont été éditées qu'en décembre 2012 alors qu'elles devraient être concomitantes à la comptabilité générale.

### 6.2 GESTION DE LA DETTE

Les emprunts structurés portent sur un capital restant dû de 9 657 k€ auprès de la Caisse d'épargne de Lorraine Champagne Ardenne soit 4,5 % de l'encours global fin 2011. Ils ont fait l'objet d'une délibération du conseil d'administration en date du 29 juin 2006. Le plus important (4 032 k€ de restant dû) a refinancé 5 emprunts indexés sur le libor dollar. Les autres emprunts ont été contractés pour financer des travaux de réhabilitation et de mise aux normes des ascenseurs.

---

**Réponses de l'organisme**


---

**Nouvelles observations de la Miilos**

**Obs 4** : . Le point relatif à la succursale Nord est corrigé après sortie de la période de difficultés vécues par absence et renouvellement de personnel à la succursale et réorganisation des tâches.

. Le progiciel Immoware est désormais opérationnel pour la production plus aisée des fiches de situation financière et comptable.

. Le Bureau du Conseil d'Administration, lors de sa séance du 7 mai 2013, a délibéré pour la transformation de l'emprunt PENTIFIX 2 n° 06N10051 d'un montant 2 901 K€ de restant dû contracté auprès de la Caisse d'Épargne Lorraine Champagne-Ardenne en un emprunt à taux fixe avec première échéance le 5 octobre 2013 pour une durée résiduelle du prêt de 8 ans et 9 mois.

Il en est pris note. L'office devra néanmoins réduire à 30 jours les délais de paiement pour toutes les agences.

Dont acte.

Il est pris note du remplacement par un emprunt à taux fixe, de l'emprunt Pentifix 2, le plus important des 7 emprunts structurés puisqu'il représentait 42 % de l'encours. Les autres emprunts présentent moins de risque, les « barrières » étant fixées au taux euribor 3 mois inférieur ou égal à 6 %.

Les taux fixes durant la première phase varient de 3,79 % à 4,38 %, ce qui est supérieur aux taux des emprunts indexés sur le livret A. Dans la deuxième phase, si les taux dénommés « barrière » sont dépassés (notamment euribor 3 M  $\leq$  6% pour 5 125 k€ et cms 10 ans – cms 2 ans  $\geq$  0,2 % pour 4 032 k€), les formules qui s'appliquent, peuvent être préjudiciables à l'office. Les taux barrière sont toutefois relativement élevés (les taux cms à 10 ans et à 2 ans présentent à fin janvier 2013 un écart de 1,18 %) mais ne sont pas dénués de tout risque.

Les emprunts structurés ne font pas partie du champ normal de l'activité d'un bailleur.

## 6.3 ANALYSE FINANCIÈRE

### 6.3.1 Rentabilité

L'autofinancement net évolue comme suit de 2007 à 2011 :

En k€	2 007	2 008	2 009	2 010	2 011
Marge sur accession	0	507	491	163	173
Loyers	36 254	37 208	38 065	39 163	40 292
Coût de gestion hors entretien	-9 436	-10 669	-10 911	-11 204	-12 323
Entretien courant	-1 354	-1 385	-1 406	-1 568	-1 655
Gros entretien	-4 210	-4 330	-5 062	-4 975	-4 319
Taxe foncière PB	-5 877	-5 968	-5 601	-6 019	-5 384
Flux financier	1 049	1 023	494	295	272
Flux exceptionnel	142	299	-126	-131	-331
Autres produits d'exploitation	226	374	189	311	412
Pertes créances irrécouvrables	-156	-311	-203	-329	-321
Intérêts opérations locatives	-5 807	-6 152	-5 752	-5 553	-6 369
Remboursements d'emprunts locatifs	-8 558	-8 488	-8 311	-9 044	-9 324
<b>Autofinancement net<sup>1</sup></b>	<b>2 274</b>	<b>2 107</b>	<b>1 868</b>	<b>1 110</b>	<b>1 122</b>
% du chiffre d'affaires	6,24%	5,28%	4,62%	2,78%	2,64%

La lecture de ce tableau permet de faire un double constat :

- la rentabilité est faible sur toute la période,
- elle se réduit sur chaque exercice.

Malgré la hausse de 11,14 % en masse des loyers, cette diminution s'explique principalement par la chute des produits financiers et l'augmentation des annuités d'emprunts, des charges exceptionnelles et des coûts de gestion.

Ces derniers comprennent notamment les frais de personnel qui sont passés de 7 002 k€ en 2010 à 7 684 k€ en 2011 par suite de l'augmentation des effectifs (+ 12 dont des recouvrements entre arrivants et partants). Les frais de publicité ont également subi une augmentation sensible (de 93 k€ en 2009 à 189 k€ en 2011 dont 44,5 k€ pour le financement des festivités des 90 ans de l'office). L'évolution des frais de gestion doit être surveillée attentivement.

Ils comportent également la refacturation du GIE « foncière développement » (80 k€) et les commissions sur ventes d'I-mmocoop (247 k€).

La vacance est forte et en augmentation sur 2011. La perte financière globale est estimée à 4 282 k€ dont 2 696 k€ sur les loyers des logements, 785 k€ sur les garages et commerces et 801 k€ sur les charges récupérables. En 2010 la perte totale était de 2 897 k€.

i

<sup>1</sup> 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**

---

Plus généralement, la rentabilité modeste de l'OPH (en moyenne annuelle 4,31 % du chiffre d'affaires alors que la médiane de référence est de 13,06 %) a essentiellement pour origine des charges relativement élevées et des loyers modérés (3 383 € au logement, la médiane se situant en 2010 à 3 370 €).

Il convient toutefois d'observer que l'office se prive de produits substantiels au c/7221 « coûts internes, production immobilisée » en ne comptabilisant pas au c/23131-35 « immobilisations en cours » les charges afférentes à la conduite d'opération et aux tâches qu'il effectue en sa qualité de maître d'ouvrage. Ces coûts internes sont estimés à 1 000 k€ en 2011.

Les coûts de gestion s'élèvent à 1 159 € au logement alors que la médiane est de 940 € en 2010. Les frais de personnel s'établissent à 723 € par logement, ce qui est légèrement supérieur à la médiane (à 700 €).

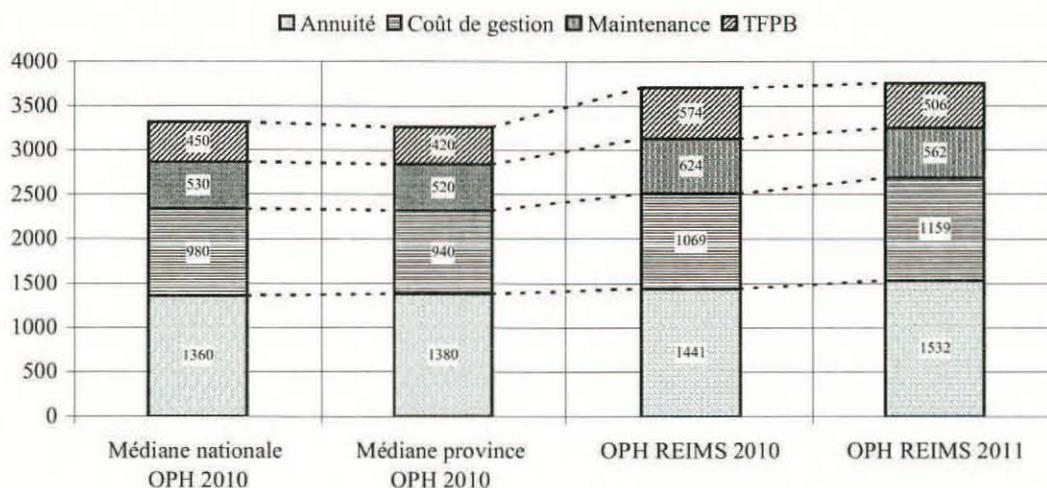
Avec un coût au logement de 562 € en 2011, la maintenance est également supérieure à la médiane de référence (520 €).

La taxe foncière (TFPB) (506 €) est également au dessus de la médiane (420 €) mais a baissé sensiblement sur le dernier exercice du fait de dégrèvements d'un montant de 1 717 k€ dont 1 140 k€ consécutifs à des travaux d'économie d'énergie et 318 k€ d'aménagements de logements pour personnes handicapées. Ces exonérations devront dorénavant être comptabilisées en produits exceptionnels (cf. article 432-1 du plan comptable général).

Les annuités d'emprunts représentent 40,4 % des loyers, ce qui est également supérieur à la médiane de référence qui est de 38,51 %. Leur augmentation s'explique essentiellement par la réalisation de 103 265 k€ d'emprunts sur les 3 derniers exercices étudiés.

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

En €/logement	Médiane nationale OPH 2010	Médiane province OPH 2010	OPH Reims 2010	OPH Reims 2011
Annuité	1 360	1 380	1 441	1 532
Coût de gestion	980	940	1 069	1 159
Maintenance	530	520	624	562
TFPB	450	420	574	506



Le graphique ci-dessus montre bien l'importance des différentes charges qui sans être excessives à l'exception de la TFPB avant dégrèvement, sont toutes supérieures aux médianes de référence.

**Réponses de l'organisme**

---

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

### 6.3.2 De la capacité d'autofinancement au résultat d'exercice

en k€	2007	2008	2009	2010	2011
Capacité d'autofinancement	11 313	10 848	10 457	11 254	11 253
Dotations nettes	-7 507	-7 529	-7 143	-9 168	-9 096
Plus values sur cessions	920	1 025	1 415	2 565	5 755
<b>Résultat d'exercice</b>	<b>4 726</b>	<b>4 344</b>	<b>4 729</b>	<b>4 651</b>	<b>7 912</b>

Les résultats d'exercice sont fortement excédentaires, notamment en 2011 du fait des plus values sur cessions. Par ailleurs les dotations cumulées aux amortissements techniques dégagent un excédent de 3 157 k€ par rapport au remboursement des emprunts, soit un taux de couverture de ces derniers de 102 %.

### 6.3.3 Bilans fonctionnels

Les bilans fonctionnels se présentent comme suit :

En k€	2007	2008	2009	2010	2011
Capitaux propres	51 072	60 050	68 493	75 692	85 303
Provisions pour risques et charges	5 235	5 001	3 849	3 291	1 807
<i>Dont PGE</i>	4 783	4 863	3 701	3 027	1 542
Amortissements, et provisions (actifs immobilisés)	154 605	160 836	158 113	164 230	170 239
Dettes financières	150 165	149 369	172 611	209 609	221 112
Actif immobilisé brut	336 472	348 173	382 843	432 089	467 197
<b>Fonds de Roulement Net Global</b>	<b>24 605</b>	<b>27 084</b>	<b>20 223</b>	<b>20 734</b>	<b>11 264</b>
<b>FRNG à terminaison des opérations<sup>2</sup></b>					<b>8 165</b>
Stocks (accession)	5 022	4 479	3 533	4 236	3 343
Autres actifs d'exploitation	9 352	14 069	17 359	20 121	19 713
Provisions d'actif circulant	2 072	1 998	2 115	2 452	2 503
Dettes d'exploitation	8 333	7 936	8 266	11 628	11 498
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	3 968	8 614	10 510	10 277	9 055
Créances diverses (+)	1 073	1 031	564	544	1 100
Dettes diverses (-)	8 099	8 396	7 166	10 425	8 933
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	-7 025	-7 364	-6 601	-9 881	-7 833
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	-3 057	1 250	3 908	396	1 222
<b>Trésorerie nette</b>	<b>27 662</b>	<b>25 834</b>	<b>16 315</b>	<b>20 338</b>	<b>10 042</b>
Intérêts courus à payer (c/518)	2	3	4	3	19
Trésorerie du Bilan Actif	27 664	25 837	16 318	20 341	10 061

#### 6.3.3.1 Les capitaux propres et provisions

Les ressources internes (capitaux propres et provisions) représentent 28,6 % des capitaux permanents (ressources internes et emprunts dus). Elles se trouvent nettement en dessous de la médiane des OPH de province (34,1 %).

La provision pour gros entretien (PGE) est de 145 € au logement alors que la médiane se situe à 360 €. Elle s'est fortement réduite sur la période.

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

**Réponses de l'organisme**

---

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

### 6.3.3.2 Le Fonds de roulement net global

Le FRNG s'élève à 11 263 k€ fin 2011 et correspond seulement à 1,38 mois de dépenses moyennes, la médiane de référence étant de 4,49 mois. Il évolue comme suit sur la période :

En k€	2008	2009	2010	2011	Période
<b>FRNG en début de période</b>	<b>24 605</b>	<b>27 084</b>	<b>20 223</b>	<b>20 734</b>	<b>24 605</b>
Capacité d'autofinancement PCG exercice	10 848	10 456	11 254	11 253	43 811
Remboursements emprunts hors R.A. (compris C/6863)	-8 741	-8 588	-10 143	-10 131	-37 603
S/T Autofinancement net	2 107	1 868	1 111	1 122	6 208
<b>Dépenses d'investissements (A)</b>	<b>-14 688</b>	<b>-47 120</b>	<b>-54 213</b>	<b>-41 817</b>	<b>-157 838</b>
<b>Financs. comptabilisés (empr. + subv.+cap.propres) (B)</b>	<b>18 312</b>	<b>36 851</b>	<b>51 296</b>	<b>25 693</b>	<b>132 152</b>
S/T Solde Trésorerie Investiss. de l'année (A - B)	3 624	-10 269	-2 917	-16 124	-25 686
<b>S/T Autofinancement disponible après investissement</b>	<b>5 731</b>	<b>-8 401</b>	<b>-1 806</b>	<b>-15 002</b>	<b>-19 478</b>
<b>Remboursements anticipés</b>	<b>-4 669</b>	<b>-153</b>			<b>-4 822</b>
<b>Cessions d'actifs</b>	<b>1 665</b>	<b>2 078</b>	<b>3 413</b>	<b>7 079</b>	<b>14 235</b>
Divers	-248	-385	-1 096	-1 547	-3 276
S/ Total Autres flux du bilan	-3 252	1 540	2 317	5 532	6 137
<b>S/T Variation du FRNG au cours de l'exercice</b>	<b>2 479</b>	<b>-6 861</b>	<b>511</b>	<b>-9 470</b>	<b>-13 341</b>
FRNG en fin d'exercice	27 084	20 223	20 734	11 264	11 264

L'autofinancement net modeste dégagé (6 208 k€ en cumulé) et les cessions réalisées (14 235 k€) ne permettent pas de couvrir le solde de trésorerie négatif (de 30 508 k€ en tenant compte des remboursements anticipés d'emprunts) constaté sur les dépenses d'investissements d'un montant important (157 838 k€ dont 8 236 k€ de réserves foncières acquises de 2007 à 2011). Il en résulte une forte baisse du FRNG (-13 341 k€).

A terminaison des opérations en cours, le FRNG se réduit. Il s'élève alors à 8 165 k€ et correspond à 1 mois de dépenses moyennes. Il est particulièrement faible. Il y a lieu toutefois d'observer que les réserves foncières (10 928 k€) et opérations préliminaires (1 781 k€) sont préfinancées en totalité sur fonds propres.

Les fonds propres disponibles s'élèvent à 6 857 k€ fin 2011 et à 3 758 k€ seulement à terminaison des opérations.

### 6.3.3.3 La trésorerie

Elle se monte à 10 042 k€ et ne représente que 1,23 mois de dépenses (médiane de référence à 3,74 mois de dépenses). A l'instar du FRNG et pour les mêmes raisons elle subit une forte baisse sur la période.

L'office a choisi de financer sur son FRNG et sa trésorerie une part importante de ses investissements plutôt que d'avoir recours aux emprunts, ces derniers supportant des taux d'intérêt supérieurs à ceux des placements financiers.

## 6.4 ANALYSE PRÉVISIONNELLE

L'étude s'appuie sur les comptes de 2011 et les données du logiciel visial. Pour ce qui concerne les annuités d'emprunts, il a été pris en compte l'abaissement du taux du livret A à 1,75 % au 1<sup>er</sup> février 2013 puis un taux de 2,25 % à compter de 2014. La simulation retient une inflation de 2 % l'an et prolonge en les actualisant les objectifs recensés dans le plan stratégique de patrimoine (PSP) et la convention d'utilité sociale (CUS).

Les besoins en fonds propres d'un montant global de 17 616 k€ de 2012 à 2016 se répartissent entre :

**Réponses de l'organisme**

---

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

-13 419 k€ qui seront affectés à la construction de 1 091 logements, (et 1 827 k€ en 2017 pour 75 logements),

-1 158 k€ sur les travaux de réhabilitation (et 3 974 k€ de 2017 à 2021),

-2 031 k€ pour les renouvellements de composants, (et 1 725 k€ de 2017 à 2021),

-1 008 k€ finançant la démolition de 233 logements (de 2012 à 2014).

Cette répartition pourrait toutefois être rééquilibrée entre logements neufs et réhabilitation.

Par ailleurs il est prévu la vente de 289 logements générant des produits nets de 35 384 k€ jusque 2016 (et de 177 logements de 2017 à 2021 pour une ressource de 22 240 k€).

Ces hypothèses donnent les résultats suivants de 2012 à 2016 :

En k€	rappel					
	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Autofinancement net	1 122	447	801	1 230	2 498	2 656
<i>Autofinancement net en % du chiffre d'affaires</i>	<i>2,64 %</i>	<i>1,03 %</i>	<i>1,76 %</i>	<i>2,57 %</i>	<i>4,99 %</i>	<i>5,11 %</i>
Total des fonds propres investis		-290	-890	-5 263	-5 799	-5 374
Autres variations du FRNG		-174	-270	-200	-150	-80
Cessions		7 360	7 710	7 012	7 284	6 018
Incidence sur le FRNG et la trésorerie		7 343	7 351	2 779	3 833	3 220
Montant du FRNG au 31/12	8 165	15 508	22 859	25 638	29 471	32 691
FRNG en mois de dépenses 2011	1,00	1,91	2,81	3,15	3,62	4,02

La rentabilité de 2012 à 2016 reste faible mais s'améliore. Le redressement devrait se poursuivre à compter de 2017. L'autofinancement net serait même satisfaisant en 2021 avec la diminution du poids des annuités, (celles-ci baisseraient de 2 500 k€ entre 2017 et 2021).

Le FRNG insuffisant fin 2011 se redresse fortement du fait des cessions pour représenter 4 mois de dépenses fin 2016. Il devrait continuer de s'améliorer à plus long terme. En cas de difficultés les mises en service de nouveaux logements pourraient toutefois être réduites.

## 6.5 CONCLUSION SUR LA SOLIDITÉ FINANCIÈRE

Compte tenu de ses investissements importants financés pour une large part sur fonds propres, l'OPH présente une situation financière tendue mais maîtrisée que n'alimente que faiblement un autofinancement modeste du fait de dépenses d'exploitation élevées. La simulation montre à court terme la persistance d'une rentabilité faible mais en progression. La baisse des annuités devrait permettre cependant d'atteindre un autofinancement correct à l'horizon 2020. Ce sont toutefois, si les conditions économiques sont réunies, les cessions de patrimoine envisagées qui devraient améliorer la situation financière de l'office.

## 7. CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS

### 7.1 PÉRIODE VÉRIFIÉE

Les vérifications ont porté sur les déclarations de 2010 à 2012 pour les cotisations de base et sur celles de 2010 et 2011 pour les taxes additionnelles.

### 7.2 CONTENU DE LA VÉRIFICATION

Aucun écart n'a été constaté tant sur les cotisations de base que sur les taxes additionnelles.

**Réponses de l'organisme**

---

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

**7.3 PRÉLÈVEMENTS SUR LE POTENTIEL FINANCIER.**

L'OPH de Reims n'a pas été soumis à ces prélèvements.

**7.4 CONCLUSION SUR LE CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS**

Les cotisations ont été correctement calculées et réglées dans les délais impartis.

**Réponses de l'organisme**

---

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

## 8. CONCLUSION

**Obs 5 :** Adossé à la communauté d'agglomération Reims Métropole depuis 2010, l'office Reims Habitat (11 217 logements) dispose d'une organisation efficace pour mener ses activités dans de bonnes conditions et répondre aux enjeux patrimoniaux de rénovation urbaine.

Il s'appuie sur des équipes compétentes et remplit, dans des conditions satisfaisantes, sa mission sociale tout en assurant une gestion locative et de proximité adaptée.

Son patrimoine est globalement de qualité et sa politique de maintenance contribue à son attractivité, même si des opérations plus ponctuelles de rénovation sont encore nécessaires.

Dans une logique de développement partagé avec sa collectivité de rattachement, il a relancé une dynamique de production de logements neufs et s'est engagé dans une politique d'optimisation de la performance énergétique.

Ces efforts d'investissement se traduisent par une situation financière un peu tendue mais maîtrisée qui devrait s'améliorer dans la durée si la mise en œuvre de la politique de vente se poursuit avec succès.

Les inspecteurs auditeurs de la Miilos

La chargée de mission d'inspection



**Armand Vagner**



**Christian Guignard**



**Nilda Robinot**

### Réponses de l'organisme

**Obs 5 :** Inscrit dans une démarche d'amélioration continue sur le triple plan social, environnemental et économique, Reims habitat prend bien en considération les éléments rapportés et les observations formulées afin de poursuivre sa mission dans un sens positif au profit de toutes les parties prenantes à son action.

### Nouvelles observations de la Miilos

La Miilos reconnaît que l'OPH Reims Habitat s'organise pour adapter son fonctionnement à son environnement et son territoire d'intervention. Elle note la réactivité de l'organisme dans la prise en compte des remarques et observations issues du contrôle.

Fait à Reims le 30 août 2013,

Le Président du Conseil d'Administration,



Eric QUENARD



Les inspecteurs auditeurs de la Miilos



Armand Vagner



Christian Guignard

Réponses apportées par M. Éric Quenard, Président du Conseil d'Administration de l'OPH de Reims, par courrier du 30 août 2013.

Le chargé de mission d'inspection



Patrick Besson

