

Rapport définitif n° 2012-082 Janvier 2013

Office public de l'Habitat de Rosny-sous-Bois

Rosny-sous-Bois (93)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT DEFINITIF

N° 2012-082

OPH DE ROSNY-SOUS-BOIS – 93

Présidente : Mme Annie Betbeder
Adresse : 20, rue Rochebrune
93111 Rosny-sous-Bois

Présentation générale de l'organisme *L'OPH de Rosny-sous-Bois a confié à Logirep la gestion de ses 1029 logements dans le cadre d'un bail emphytéotique. Il ne dispose pas de moyens propres et sa dissolution a été envisagée.*

Points forts Néant

Points faibles

- Relations avec le CCAS non conformes à la convention qui les régit
- Procédure de dissolution restant à finaliser

Anomalies ou irrégularités particulières

- Absence de moyens propres
- Non application des dispositions de gouvernance des OPH prévues par le CCH
- Documents comptables présentant de nombreuses anomalies

Conclusion L'OPH de Rosny-sous-Bois a engagé une procédure de dissolution qui n'a pas abouti à ce jour ; l'affectation du patrimoine suite à la dissolution restant à définir.

Il ne dispose pas de moyens propres et l'ensemble de son patrimoine de logements est confié en gestion par bail emphytéotique. L'office ne respecte pas les règles de gouvernance relatives aux OPH et ne présente pas des comptes fiables et établis en conformité avec les règles applicables.

La concrétisation rapide de la procédure de dissolution semble la seule solution cohérente pour un organisme qui ne dispose ni de personnel propre, ni d'activité locative et dont la gestion est assurée en pratique par sa collectivité de rattachement.

Précédent rapport Miilos : n°2007-035 de septembre 2007
Contrôle effectué du 03/04/2012 au 04/07/2012
Diffusion du rapport définitif : Janvier 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° 2012-082

OPH DE ROSNY-SOUS-BOIS – 92

SOMMAIRE

1. PRÉAMBULE.....	2
2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME ET DE SON CONTEXTE.....	2
2.1 PRESENTATION GENERALE	2
2.2 LA MISE EN ŒUVRE D'UNE PROCEDURE DE DISSOLUTION DE L'ORGANISME	3
2.3 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT.....	4
2.3.1 Les organes dirigeants.....	4
2.3.2 Organisation et management.....	5
2.4 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE.....	5
3. POLITIQUE SOCIALE ET PATRIMONIALE.....	6
3.1 LES RELATIONS AVEC LA SOCIETE LOGIREP.....	6
3.2 LES RELATIONS AVEC LE CCAS	6
3.3 CONCLUSIONS SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE ET PATRIMONIALE	7
4. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE.....	8
4.1 TENUE DE LA COMPTABILITE.....	8
4.2 ANALYSE FINANCIERE 2006-2010.....	9
4.2.1 Évolution de l'autofinancement net de l'organisme.....	9
4.2.2 Analyse de l'exploitation	10
4.2.3 Analyse du bilan	11
4.3 ANALYSE PREVISIONNELLE	12
4.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE	12
5. CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS.....	12
5.1 PÉRIODE À VÉRIFIER.....	12
5.2 CONTENU DE LA VERIFICATION	12
5.3 CONCLUSION SUR LE CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS	13
6. CONCLUSION	14

1. PRÉAMBULE

La Miilos a effectué le contrôle de l'OPH de Rosny-sous-Bois en application de l'article L. 451-1 du code de la construction et de l'habitation : « *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 les aspects administratifs, techniques, sociaux, comptables et financiers* ».

Le précédent contrôle par la Miilos de l'OPH a été réalisé en 2007.

L'OPH avait confié en gestion l'ensemble de son patrimoine par bail emphytéotique à la société Logirep et ne possédait plus qu'une résidence pour personnes âgées de 81 logements, confiée en gestion au CCAS. Il n'avait pas de personnel propre et sa dissolution était envisagée.

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

2.1 PRESENTATION GENERALE

L'office de Rosny sous Bois est un ancien office public municipal d'HLM transformé en OPH suite à la réforme de février 2007¹. Il n'exerce aucune activité locative depuis 2002 et n'emploie aucun personnel. Des initiatives ont été engagées depuis 2007 en vue d'une dissolution (cf. parag.2.2).

L'OPH est propriétaire d'un patrimoine qu'il ne gère pas directement et qui comprend :

- 1029 logements familiaux qui ont été cédés à la SA d'HLM Logirep dans le cadre d'un bail emphytéotique conclu le 20 décembre 2002 et d'une durée de 55 ans. Ce bail prévoit le transfert de l'ensemble des droits réels à la société Logirep qui, à ce titre, assure la gestion des immeubles (attribution des logements, gestion des loyers et des charges, suivi de la maintenance et des travaux). A l'issue de ce bail, les biens cédés seront récupérés par l'office ;

- une résidence pour personnes âgées de 81 logements mise à la disposition, par le biais d'un contrat de location, au CCAS de Rosny-sous-Bois. L'office assume un rôle de propriétaire et n'intervient pas dans le fonctionnement et la gestion locative de cette résidence (qui sont du ressort du CCAS) ;

L'office est rattaché à la commune de Rosny-sous Bois qui comptait 40 843 habitants lors du dernier recensement effectué par l'Insee (2008) et 18,9 %² de logements sociaux en 2011. Le conventionnement en cours de logements appartenant précédemment à la société Icade et repris par des organismes HLM devrait toutefois permettre à la commune de dépasser le seuil des 20 % de logements sociaux.

¹ Ordonnance n° 2007-137 du 1^{er} février 2007 relative aux offices publics de l'habitat, prise en vertu de l'habilitation prévue à l'article 49 de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (ENL), ratifiée et complétée par les dispositions de l'article 16 de la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale.

² Source : DRIHL/SDAOLH/UPLH/, Mise en oeuvre de l'article 55 de la loi "SRU"/Bilan de la troisième période triennale 2008-2010/ Le conventionnement en cours de logements

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Milos

La ville ne fait partie d'aucun EPCI et est membre depuis 2000 de l'Association des Collectivités Territoriales de l'Est Parisien (ACTEP³). Elle conduit sur le quartier Mermoz (dans lequel sont implantés 409 logements cédés à Logirep par l'OPH) un projet de renouvellement urbain prévoyant notamment la réhabilitation de 268 logements, la démolition de 141 logements et la construction de 169 logements. Ces différentes opérations inscrites dans une convention Anru signée en 2006 ont été réalisées par la société Logirep. Un volet « accession sociale à la propriété » comprenant la livraison de 44 logements (attendue pour 2013) a été également ajouté au programme initial.

2.2 LA MISE EN ŒUVRE D'UNE PROCEDURE DE DISSOLUTION DE L'ORGANISME

En 2007, les dirigeants de l'office (CA des 19 juin et 25 octobre 2007) ont souhaité engager une procédure de dissolution de l'organisme et céder la RPA à la ville. Cette procédure devait s'inscrire dans le cadre des dispositions prévues par l'article R. 421-1 du CCH (deux premiers alinéas) aux termes desquels « *les décrets de création des offices publics de l'habitat sont pris après avis du comité régional de l'habitat de la région dans laquelle l'office aura son siège et du Conseil supérieur des habitations à loyer modéré. Les offices publics de l'habitat sont dissous dans les mêmes formes, sauf dans le cas prévu à l'article L. 423-1 ou lorsqu'ils sont parties à une fusion en application des dispositions du second alinéa de l'article L 421-7. L'acte de dissolution fixe les modalités de transfert de leur patrimoine et les conditions budgétaires et comptables de la dissolution. Un liquidateur est désigné par arrêté conjoint du ministre chargé du logement et du ministre chargé des collectivités territoriales. Il a la qualité d'ordonnateur accrédité auprès du comptable de l'office dissous...* ».

Cette procédure n'a toutefois pu être lancée de manière effective qu'à partir de l'année 2009⁴ :

- le conseil d'administration de l'OPH, réuni le 13 mai 2009, a confirmé le projet de dissolution et approuvé le principe d'une transmission à l'issue de la dissolution de l'intégralité du patrimoine de l'OPH à la ville. A cette occasion, il a été précisé que la ville se substituerait à l'OPH dans le bail conclu avec Logirep et que la RPA continuerait à être gérée par le CCAS ;
- le conseil municipal de Rosny-sous-Bois, réuni le 30 juin 2009, a approuvé le principe de la dissolution de l'OPH ainsi que les modalités de reprise du patrimoine par la ville ;
- le comité régional de l'habitat a émis le 15 décembre 2009 un avis favorable à la demande de dissolution de l'office.

Après ces différentes étapes, il restait à transmettre pour avis le dossier au Conseil Supérieur des HLM. Cette saisine n'est pas intervenue jusqu'à présent. Dans un courrier en date du 28 juillet 2011, le ministre du logement indiquait que le dossier n'avait pu être en l'état soumis au Conseil supérieur des HLM dans la mesure où les modalités juridiques de reprise de patrimoine proposées (substitution de la ville à l'office dans le bail emphytéotique) nécessitaient des approfondissements. Une rencontre avec les services du ministère du logement a été organisée dans ce cadre le 25 novembre 2011.

Le conseil d'administration a été informé le 8 décembre 2011 que le projet de dissolution était toujours en cours de discussion avec les services du ministère.

³ Cette association regroupe deux conseils généraux (Val de Marne et Seine Saint Denis) et 14 communes (Charenton-le Pont, Saint-Maurice, Joinville-le-Pont, Nogent-sur-Marne, Fontenay-sous-Bois, Vincennes, Saint-Mandé, le Perreux-sur-Marne, Bry-sur-Marne, Champigny-sur-Marne, Villiers-sur-Marne, Rosny-sous-Bois, Neuilly-Plaisance et Neuilly-sur-Marne)

⁴ En application de la circulaire ministérielle du 25 juillet 2007 qui avait pour objet de commenter les dispositions issues de l'ordonnance n° 2007-137 du 1er février 2007 relative aux OPH, aucune procédure de dissolution ne pouvait être engagée ou menée à son terme, durant une période transitoire (courant du 3 février 2007 au 2 février 2009), et dans l'attente des dispositions réglementaire d'application.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

La position des dirigeants de l'OPH concernant les modalités de la dissolution n'a pas changé depuis cette date. L'objectif de dissolution reste d'actualité même si le calendrier d'exécution n'est pas défini précisément.

2.3 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.3.1 Les organes dirigeants

2.3.1.1 Composition et fonctionnement

La composition du conseil d'administration a été renouvelée suite à l'entrée en vigueur du décret n° 2008-566 du 18 juin 2008 relatif à l'administration des OPH. La première réunion s'est tenue le 28 octobre 2008. L'instance compte 17 membres. Mme Annie Betbeder (Maire-Adjoint au Logement) a été élue présidente le 22 juin 2010. Elle succède à M. Michel Claude Capillon qui assumait cette fonction depuis 2006.

Un bureau comprenant 5 membres a été constitué.

Obs 1 : La gouvernance actuelle de l'organisme n'est pas conforme aux dispositions applicables aux OPH.

On constate en effet que :

- L'office n'a pas nommé de directeur général. Or il convient de rappeler, qu'en vertu de l'article L 421-12 du CCH, le directeur général de l'OPH « dirige l'activité de l'office dans le respect des orientations générales fixées par le conseil d'administration » et « est l'ordonnateur des dépenses des recettes » dans les OPH soumis aux règles de la comptabilité publique, ce qui est le cas pour l'OPH de Rosny L'article R 421-18 du CCH précise par ailleurs dans son alinéa 1^{er} que « les fonctions de directeur général sont incompatibles avec celles de membre du conseil d'administration » et liste un certain nombre d'attributions qui lui appartiennent exclusivement (passation des tous actes et contrats au nom de l'office et représentation dans tous les actes de la vie civile, représentation de l'office en justice sauf exception prévue par les textes, présidence de la CAO, autorité sur les services et sur le personnel....).

- L'office n'est toujours pas inscrit au registre du commerce et des sociétés. Il est rappelé qu'en application de l'article L. 421-1 du CCH les OPH sont des « établissements publics locaux à caractère industriel et commercial ». A ce titre et conformément à l'article L. 123-1 du code du commerce, ils doivent être immatriculés au registre du commerce et des sociétés.

- L'office ne dispose pas de règlement intérieur ayant fait l'objet d'une approbation par son CA comme le prévoit l'article R. 421-16 du CCH et n'a pas mis en place les commissions « obligatoires » (attribution et appel d'offres).

- La représentation des locataires au sein du CA est assurée dans des conditions irrégulières par trois résidents de la RPA désignés par la directrice de la RPA. En application de l'article R. 421-7 du CCH, seules les personnes physiques locataires de l'OPH peuvent après élection faire partie des administrateurs siégeant au sein du CA. Cela n'est pas le cas des occupants de la RPA qui ne signent pas directement de contrats de location avec l'office.

2.3.1.2 Fonctionnement et orientations stratégiques

Le conseil d'administration se réunit 3 fois dans l'année en moyenne et est principalement informé de la situation financière de l'organisme, de son devenir ainsi que des interventions concernant la RPA. Parmi les éléments fournis aux administrateurs, on signalera en particulier la communication effectuée, lors de la séance du CA du 16 juin 2009, concernant la valeur du patrimoine de l'office (RPA comprise) évaluée à 21,15 M€⁵.

⁵ Ce montant correspond à la valeur nette comptable des actifs immobilisés fin 2002

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 1- L'office n'a pas nommé de directeur général.

Il est établi qu'au titre de l'ordonnance 2007-137 du 1er février 2007 le directeur général est ordonnateur des dépenses et des recettes dans les Offices soumis aux règles de la comptabilité publique (L.423-12) ; il est l'autorité territoriale pour les agents de la FPT (L.421-23) ; il présente au conseil d'administration le budget de l'Office voté par ce dernier (L.421-19 1°).

Toutefois, il n'en demeure pas moins que ce même texte prévoyait que pour un OPH issu d'un OPHLM, c'est le président qui exerce les attributions du directeur général pour l'OPH pendant la période transitoire.

Par la suite, dans la mesure où, d'une part la procédure de dissolution était déjà largement entamée, et n'a ralenti que du fait du moratoire imposé par la loi, il est apparu délicat de recruter un directeur général pour une durée que l'on ne pouvait mesurer.

Toutefois, tenant compte de l'observation formulée, déjà lors des entretiens, l'Office se propose de recruter un directeur général, ne serait-ce que pour conduire la procédure de dissolution.

- L'office n'est toujours pas inscrit au registre du commerce et des sociétés

Cette observation attire la même remarque que précédemment : la volonté d'aller à la dissolution de l'office a pu rendre secondaire cette exigence, à laquelle, aujourd'hui, l'Office compte bien se conformer.

Il est pris note de la décision de l'office de recruter un directeur général.

Il est pris note de la volonté de l'office de se conformer à cette obligation réglementaire.

Il est pris note des arguments de l'office.

Réponses de l'organisme

- L'office ne dispose pas de règlement intérieur ayant fait l'objet d'une approbation par son CA comme le prévoit l'article R. 421-16 du CCH et n'a pas mis en place les commissions « obligatoires » (attribution et appel d'offres).

Comme le relève à fort juste titre le rapport provisoire, l'office n'exerce aucune activité locative depuis 2002. L'OPH a confié en gestion l'ensemble de son patrimoine par bail emphytéotique à la société LOGIREP et ne possède plus qu'une résidence pour personnes âgées de 81 logements, confiée en gestion au CCAS. Il n'avait pas de personnel propre et sa dissolution était envisagée.

Dans ces conditions, il peut se poser la question de la nécessité d'établir un règlement intérieur ayant fait l'objet d'une approbation par son CA comme le prévoit l'article R. 421-16 du CCH et n'a pas mis en place les commissions « obligatoires » (attribution et appel d'offres). Rappelons toutefois que l'office n'exerce aucune activité locative depuis 2002 et n'emploie aucun personnel.

Il est toutefois utile de préciser que l'Office n'est pas totalement dessaisi de ses prérogatives en matière d'attribution de logement social, par le « contingent » qu'il affecte, et par la présence de la Présidente, au demeurant Adjointe au Maire, Déléguée au Logement, à la Commission d'attribution de chaque bailleur présent sur la commune.

- La représentation des locataires au sein du CA est assurée dans des conditions irrégulières par trois résidents de la RPA désignés par la directrice de la RPA. En application de l'article R. 421-7 du CCH, seules les personnes physiques locataires de l'OPH peuvent après élection faire partie des administrateurs siégeant au sein du CA. Cela n'est pas les cas des occupants de la RPA qui ne signent pas directement de contrats de location avec l'office.

L'office n'exerçant aucune activité locative depuis 2002, il lui serait particulièrement difficile de faire appel à des locataires. Comme le souligne le rapport provisoire, Il n'est en pleine propriété que de la Résidence CROIZAT, cependant confiée en gestion au CCAS. Aussi, pour compléter la constitution du CA, il a été envisagé de faire appel aux résidents de la RPA.

Nouvelles observations de la Miilos

La réponse de l'organisme n'est pas satisfaisante :

- le règlement intérieur dont l'élaboration et l'approbation par le CA sont exigées par la réglementation a pour objet de préciser l'organisation et les modalités de fonctionnement des organes dirigeants de l'organisme. Un tel document apparaît donc nécessaire aussi longtemps que l'OPH n'aura pas été dissous ;

- l'office peut être amené à contracter des marchés de prestation de service ou de travaux (en tant que propriétaire de la RPA et dans le cadre des projets envisagés) et la constitution d'une commission d'appel d'offres est indispensable ;

- il est pris note du contexte invoqué par l'organisme pour expliquer l'absence actuelle de commission d'attribution et l'intérêt limité qu'aurait cette commission. Il convient cependant de rappeler qu'il s'agit d'une obligation imposée par le CCH.

Il est pris note des arguments de l'office.

Il semble cependant plus simple de se conformer à la réglementation, et de ne pas faire figurer de représentants de locataires en l'absence de locataires au sens juridique de ce terme dans la réglementation afférente.

Réponses de l'organisme

Cette composition, sans pour autant obéir à la lettre aux textes, répond tout au moins à leur esprit.

L'office ne passe aucun " marché " à proprement parler.

Effectivement Il engage des dépenses en travaux d'entretien auprès de fournisseurs, mais sur la base de plusieurs devis qui font par la suite, l'objet de bons de commande.

Le respect du principe de mise en concurrence est donc garanti, en revanche les OPHLM n'étant pas soumis à l'obligation de publicité l'office n'en fait pas, et ne lance donc pas de procédure de type " MAPA ".

Nouvelles observations de la Miilos

« La Mission d'inspection attire l'attention de l'organisme sur le fait que les contrats conclus à titre onéreux par un pouvoir adjudicateur avec des opérateurs économiques publics ou privés, pour répondre à ses besoins en matière de travaux, de fournitures ou de services, sont des marchés. Cette définition ressort de l'article 1^{er} de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005, à laquelle l'office est assujetti en application de l'article L.421-26 du CCH.

Cette réglementation a pour objet de garantir le respect des principes fondamentaux de la commande publique (liberté d'accès à la commande publique, égalité de traitement des candidats et transparence des procédures) qui permettent d'assurer son efficacité et la bonne utilisation des deniers publics (art. 6 de l'ordonnance).

Ces principes doivent être respectés par l'office quel que soit le montant du marché en mettant en oeuvre les mesures de publicité et de mise en concurrence appropriées, y compris en dessous du seuil des procédures formalisées ».

Obs 2 : L'OPH n'a pas fixé d'orientations particulières en matière d'attribution de logements ou de vente. Il n'a pas non plus élaboré de plan stratégique de patrimoine (PSP) ni signé de convention d'utilité sociale (CUS).

Ces différentes obligations qui sont prévues par le CCH⁶ s'imposent à tout organisme HLM quel que soit la taille de son patrimoine.

Il convient de préciser, s'agissant de l'obligation relative à l'élaboration d'une CUS, que s'il appartient à la société Logirep de prendre en compte les logements sur lesquels elle détient un droit réel dans le cadre de sa propre CUS, cela n'est en revanche pas le cas de la RPA qui appartient toujours à l'organisme. Ce dernier devra par conséquent, en application du décret 2012-12 du 4 janvier 2012 relatif aux CUS pour les logements-foyers, signer une convention spécifique dans les six mois suivant la date de publication du décret précité, sauf à envisager une cession rapide de cet établissement.

Le conseil d'administration a décidé le 22 mars 2012 de vendre au groupe Logirep un terrain lui appartenant afin de permettre la réalisation une opération d'accession sociale à la propriété de 43 logements (financés en PSLA) dans le cadre du projet Anru mené sur le quartier Mermoz.

2.3.2 Organisation et management

Obs 3 : L'office ne dispose plus depuis 2002 de personnel propre et dépend pour son fonctionnement des services fournis gratuitement par la ville. Cette situation soulève des problèmes d'ordre juridique.

L'OPH en tant qu'établissement public est soumis à un principe de spécialité qui ne lui permet pas de déléguer l'essentiel de son activité et des moyens qui y sont attachés. A ce titre et en tant qu'organisme HLM, il doit rester maître de ses décisions et conserver en propre un minimum de moyens nécessaire à l'exercice de son cœur de métier et de ses missions sociales dans le respect du CCH.

Il bénéficie par ailleurs, pour assurer sa gestion courante, de la mise à disposition à titre gracieux d'agents municipaux. Depuis 2007, 5 agents municipaux⁷ sont sollicités dans ce cadre pour une part de leur temps allant de 3 à 15 %. Ces mises à disposition interviennent dans des conditions irrégulières : elles ne donnent pas lieu à remboursement et aucune convention n'a été signée entre la ville et l'OPH, ce qui est contraire aux règles applicables⁸ en la matière.

2.4 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE

L'office de Rosny-sous-Bois n'exerce aucune activité locative depuis 2002 et n'emploie aucun personnel. Ses dirigeants ont décidé en 2007 la dissolution de l'organisme et la reprise de l'intégralité du patrimoine par la ville (cession de la RPA à la ville et substitution de cette dernière à l'office dans le bail emphytéotique conclu avec Logirep). La procédure a été lancée effectivement en 2009. Le principe de dissolution de l'organisme n'est pas contesté par les services de l'Etat qui souhaitent en revanche que les modalités de reprise du patrimoine par la ville soient revues. La position des dirigeants de l'organisme n'ayant pas évolué depuis, les discussions se poursuivent avant transmission du dossier au Conseil supérieur des HLM.

⁶ Articles R 441-9 (concernant les orientations en matière d'attribution), L 443-7 (concernant la politique de vente) , L 411-9 (concernant l'élaboration d'un PSP) et L 445-1 (concernant l'élaboration d'une CUS)

⁷ Il s'agit du DGA du pôle « finances patrimoine », de la directrice du pôle « santé, solidarité », du directeur des bâtiments, du directeur des affaires juridiques et du responsable « comptabilité, assurance, budgets associés ».

⁸ Article 61-1 de la loi du 26 janvier 1984 portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale et 35-1 du décret n° 88-145 du 15 février 1988 pris pour l'application de l'article 136 de la loi du 26 janvier 1984 modifiée portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale et relatif aux agents non titulaires de la fonction publique territoriale

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 2

Le plan stratégique du patrimoine prend en compte différents critères (techniques, économiques, sociaux, environnementaux), préalablement définis et cotés, qui permettent de caractériser le patrimoine à travers différents segments et d'ajuster des stratégies (exemples : vente, démolition, réhabilitation, renforcement de la sécurité passive...).

L'objectif de la démarche PSP est de s'engager dans une réflexion plus exhaustive et prospective en cohérence avec la politique sociale de l'Habitat au niveau local et dans le cadre d'une réglementation incitant de plus en plus les bailleurs sociaux à se munir d'un tel outil.

Le PSP est en effet un volet essentiel et sur lequel repose la Convention d'Utilité Sociale. Il s'impose à tout **gestionnaire d'habitat social**, qu'il soit privé ou public.

Or, nous rappelons que l'office de Rosny sous Bois est un ancien office public municipal d'HLM transformé en OPH suite à la réforme de février 2007. Il n'exerce aucune activité locative depuis 2002 et n'emploie aucun personnel. Des initiatives ont été engagées depuis 2007 en vue d'une dissolution.

L'OPH est propriétaire d'un patrimoine qu'il ne gère pas directement et qui comprend :

- 1029 logements familiaux qui ont été cédés à la SA d'HLM LOGIREP dans le cadre d'un bail emphytéotique conclu le 20 décembre 2002 et d'une durée de 55 ans. Ce bail prévoit le transfert de l'ensemble des droits réels à la société LOGIREP qui, à ce titre, assure la gestion des immeubles (attribution des logements, gestion des loyers et des charges, suivi de la maintenance et des travaux).

A l'issue de ce bail, les biens cédés seront récupérés par l'office ;

- une résidence pour personnes âgées de 81 logements mise à la disposition, par le biais d'un contrat de location, au CCAS de Rosny-sous-Bois. L'office assume un rôle de propriétaire et n'intervient pas dans le fonctionnement et la gestion locative de cette résidence (qui sont du ressort du CCAS).

Il est pris note de l'argumentation de l'office.

L'OPH se doit néanmoins, en tant qu'organisme propriétaire d'une RPA dont la cession n'a pas été clairement décidée, de signer une CUS spécifique pour les logements-foyers dans les conditions prévues par le décret 2012-12 du 4 janvier 2012 relatif aux CUS pour les logements-foyers.

Cette obligation concerne les organismes HLM propriétaire et non les gestionnaires comme le CCAS.

Cette convention aurait d'ailleurs dû être signée dans les six mois suivant la date de publication du décret précité, sauf à envisager une cession rapide de cet établissement.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

De fait, nu propriétaire, l'Office ne saurait être regardé comme un gestionnaire, auquel ces obligations pourraient être opposées. Elles incombent juridiquement aux gestionnaires, en l'occurrence LOGIREP et le CCAS.

Obs 3

L'office a bénéficié pour un certain temps, de la mise à disposition à titre gracieux d'agents municipaux. C'est dans ces conditions qu'en 2007, 5 agents municipaux ont été sollicités pour une part de leur temps allant de 3 à 15 %.

En fait de gestion courante, il faudrait plutôt entendre aide ponctuelle en faveur de l'Office pour satisfaire ses obligations réglementaires, comme par exemple, l'élaboration de son budget.

La Ville, tirant les conséquences du fait que ces mises à disposition intervenaient dans des conditions irrégulières, car ne donnant lieu à aucun remboursement, y a mis un terme.

Il est pris note de l'argumentation de l'office, en dehors du problème posé par l'absence de directeur général (cf. Obs n° 1).

L'office est devenu de plein droit un OPH en 2007 et devait à ce titre mettre en conformité son organisation et sa gouvernance avec son nouveau statut. Cela n'a été fait qu'en partie et l'office ne respecte pas un grand nombre des règles du CCH applicables aux OPH. Le fonctionnement de l'organisme repose par ailleurs actuellement exclusivement sur les moyens fournis par la ville dans des conditions irrégulières.

3. POLITIQUE SOCIALE ET PATRIMONIALE

3.1 LES RELATIONS AVEC LA SOCIETE LOGIREP

La société Logirep s'est notamment engagée dans le cadre du bail emphytéotique à :

- réaliser des travaux de réhabilitation dans les 4 ans suivant l'obtention des financements nécessaires ;
- conserver en bon état d'entretien les constructions et tous les aménagements dépendants des biens qu'il y aura apportés et effectuer les réparations de toute nature.

Les demandes d'information sur l'état d'avancement des travaux adressées par écrit par l'OPH à la société Logirep en 2008 sont restées sans réponse. L'office dispose, en vertu d'une clause insérée dans le bail, du « droit de faire visiter par son architecte ou son mandataire une fois par an pour s'assurer de l'exécution de tous travaux d'entretien, de réparation et de ravalement ». Cette prérogative n'a pas été mise en œuvre.

Le bail emphytéotique conclu avec Logirep ne confère aucun rôle particulier à l'organisme pour la gestion locative des logements cédés. L'office n'intervient donc pas dans le processus d'attribution des logements et n'est associé ni à la politique suivie en matière de loyers et de charges ni à la gestion de proximité. Il est peu informé sur ces différents domaines. Une liste des entrants et sortants de l'année 2007 a toutefois été communiquée aux administrateurs lors de la séance du conseil du 19 février 2008. Cette liste a été demandée à la société Logirep par les services de la ville. Elle n'a fait l'objet d'aucune exploitation particulière. Aucune demande similaire n'a été faite pour les années suivantes.

3.2 LES RELATIONS AVEC LE CCAS

Les relations de l'OPH avec le CCAS sont régies d'une part, par un contrat de location (qualifiée de gestion) signée entre les deux parties et d'autre part, par une convention APL conclue en 1998 par l'office, après la réhabilitation de l'établissement, entre l'Etat, et le CCAS.

Le loyer facturé au gestionnaire a été calculé à partir du prix de revient et du financement définitif de l'opération. Il comprend notamment le remboursement des annuités d'emprunts, une provision pour travaux, des frais généraux, des impôts et taxes et des primes d'assurances de l'immeuble. L'OPH n'est responsable contractuellement que des grosses réparations au sens de l'article 606 du code civil. Il n'a pas en charge les travaux de réparations locatives et l'entretien courant. La RPA est jugée en « bon état » par l'office (CA du 17 mars 2009) qui avait fait effectuer en 2008 par les services de la ville un diagnostic technique de la résidence par les services de la ville. Les interventions effectuées sur la période 2006-2011 ont représenté plus de 92 000 €.

Obs 4 : Les rapports entre l'OPH et le CCAS pourraient être améliorés sur certains aspects (contrat de location à actualiser, répartition des responsabilités des travaux à préciser, échanges à développer dans certains domaines).

En effet, il est constaté que :

- Le contrat de location est ancien (il date de 1971 et n'a fait l'objet que d'un seul avenant depuis 1983). Il doit être mis à jour sur certains aspects : il n'a pas été tenu compte en particulier des nouvelles normes comptables visant à substituer à l'ancienne provision pour

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

S'agissant des travaux de maintenance, le C.C.A.S. se réfère à la convention de gestion conclue avec l'OPHLM qui est peu explicite.

En effet, aucun tableau détaillé de répartition des responsabilités suivant la nature des travaux n'a été formalisé. Dès lors, l'Office prend en charge les travaux incombant au propriétaire et la Résidence CROIZAT ceux relevant du locataire.

L'Office, soucieux de respecter la réglementation en vigueur, a procédé à ce titre à l'installation d'un système de rafraîchissement avant l'été 2004 suite à l'épisode caniculaire d'août 2003. C'est dans cette optique qu'il appliquera à très brève échéance la prescription du rapport provisoire consistant à élaborer une CUS pour cette résidence suite à l'entrée en vigueur du décret précité du 4 janvier 2012. Cette convention aura vocation à définir la politique patrimoniale et d'investissement ainsi que la politique de prévention des impayés du CCAS.

Elle pourra également comprendre, en cas d'accord du gestionnaire, des objectifs et des indicateurs portant sur la qualité de service et la performance de la gestion.

Observation confirmée.

La convention établie entre l'office et le CCAS doit être précise notamment concernant les responsabilités de chacun, et elle doit être la règle applicable aux relations entre les deux entités.

On ne peut, au cas par cas, et au jour le jour, définir ce que doivent faire respectivement l'OPH et le CCAS.

grosses réparations (PGR) la notion de « participation pour couverture des travaux de renouvellement des composants et du gros entretien à la charge du bailleur ». Aucun plan pluriannuel d'entretien n'a été défini.

- Les conditions de facturation du loyer ne sont pas conformes au contrat de location (cf. observation n°6). Une clause du contrat (article 7) stipule par ailleurs que toute somme non payée à son échéance portera de plein droit intérêt au profit du propriétaire à compter de la date de son exigibilité au taux de 5 % par an. Ce taux est élevé et va au delà des recommandations ministérielles (ainsi que celles de l'Unafop) qui font référence au taux légal (s'élevant en 2011 à 0,38 %).

- Le contrat n'est pas accompagné d'une liste indicative précisant la répartition des responsabilités entre propriétaire et gestionnaire. Des difficultés pour déterminer à qui incombe la charge des travaux peuvent résulter de cette situation. On note d'ailleurs que, lors de la séance du 22 mars 2011, un administrateur siégeant également au sein du CA du CCAS et ayant pris connaissance de la constitution par l'OPH d'une provision destinée à prendre en charge les dépenses pour la mise aux normes des ascenseurs a fait remarquer que le CCAS avait également prévu un budget pour des dépenses identiques et qu'il semblait utile de préciser les responsabilités dans ce domaine.

- Contrairement à ce que prévoit la convention APL (article 4), l'OPH et le CCAS ne disposent pas d'un « carnet d'entretien » dans lequel sont consignés tous les renseignements sur les interventions faites sur l'immeuble.

- Les comptes-rendus des réunions de l'instance de concertation mise en place au sein du CCAS (conseil de vie sociale) et les procès-verbaux de visite des commissions de sécurité et d'accessibilité ne sont pas communiqués par le CCAS à l'OPH. De même, les déclarations d'inventaire du parc locatif social que doivent effectuer le propriétaire (ou à défaut le gestionnaire) auprès des services l'Etat (en application des articles L. 302-6 et R. 302-14 du CCH) n'ont pu être produites pour les années 2010 et 2011.

L'OPH pourrait utilement s'inspirer dans sa démarche de mise à jour du contrat et d'amélioration de ses pratiques des documents élaborés par l'Unafop et l'Aorif (contrat-type et annexe relative à la répartition des responsabilités en matière de travaux).

Il est appelé par ailleurs à élaborer une CUS pour cette résidence suite à l'entrée en vigueur du décret précité du 4 janvier 2012. Cette convention aura vocation à définir la politique patrimoniale et d'investissement ainsi que la politique de prévention des impayés du CCAS. Elle pourra également comprendre, en cas d'accord du gestionnaire, des objectifs et des indicateurs portant sur la qualité de service et la performance de la gestion.

3.3 CONCLUSIONS SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE ET PATRIMONIALE

L'OPH n'intervient pas dans la gestion locative des logements qu'il s'agisse de ceux transférés à Logirep ou de ceux de la RPA.

En qualité de propriétaire de la RPA, il assume pleinement les obligations de travaux qui lui incombent. Les relations avec le CCAS pourraient toutefois être améliorées dans certains domaines et dans la perspective de l'élaboration d'une CUS.

L'office est peu impliqué dans la surveillance des conditions d'entretien et de conservation du patrimoine qu'il a cédé temporairement à la société Logirep.

⁹ Décret n°2011-137 du 1^{er} février 2011 fixant le taux de l'intérêt légal pour l'année 2011

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

4. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

4.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

L'office de Rosny-sous-Bois est un office à comptabilité publique. Sa comptabilité est tenue par la Trésorerie de Romainville et par le service financier de la mairie de Rosny (car l'office ne dispose pas de personnel).

Depuis le précédent contrôle, il n'y a pas eu d'évolution dans la tenue de la comptabilité.

Obs 5 : Les documents comptables, rapportés comme incomplets ou erronés lors du précédent contrôle de la Miilos présentent toujours les mêmes errements, et d'autres anomalies comptables ont été relevées depuis.

Contrairement à la réponse inscrite dans le rapport précédent 2007-035, où l'office avait écrit «...une réflexion est en cours, en partenariat avec le Trésor Public, afin d'adopter la solution la plus adéquate en vue d'apurer les comptes de l'office, d'ici à sa dissolution prochaine... », rien n'a été fait et les errements constatés perdurent. Il est relevé, à titre d'exemples :

Sur les errements qui perdurent :

- L'amortissement de la résidence Croizat n'est pas réalisé depuis 2003, les dépenses d'amélioration réalisées après 2002 sont maintenues en immobilisations en cours et donc ne sont pas amorties, le compte 203 « frais de recherche et développement » n'a jamais été amorti, le montant de 11 434€ inscrit au compte 2613 n'est pas justifié, et les installations techniques, matériel et outillage (comptes 215 à 218) figurent toujours en valeur nette comptable de 193 k€, alors qu'aucun de ces biens n'est présent à l'office.

- Il est également relevé, que tout à fait anormalement, les intérêts compensateurs et des charges à répartir sont inscrits au bilan pour respectivement 1 339 k€ et 1 221 k€ (ce déséquilibre montre une mauvaise connaissance du schéma d'écriture comptable), alors que les deux seuls emprunts de la Caisse des Dépôts et Consignations toujours en cours à fin 2010 (capital restant de 277k€) pour la résidence Croizat ne supportent pas d'intérêts compensateurs.

- Les subventions d'investissement ne sont pas transférées au compte de résultat.

Sur les autres anomalies comptables :

- La provision pour grosses réparations de 482 k€, comptabilisée au passif du bilan (au compte 1572 en 2007), a changé de compte ; en 2008, elle a été directement transférée dans le compte de report à nouveau contrairement aux règles comptables.

- Le principe d'indépendance des exercices n'est toujours pas respecté ; l'acompte de chauffage versé en 2005 par le CCAS aurait dû être comptabilisé au compte 4191: avances, pour être ensuite comptabilisé en produit de l'exercice 2006. L'office a anormalement comptabilisé ce produit sur l'exercice 2005, au lieu de l'exercice 2006, ce qui a eu pour effet de diminuer d'autant le montant de la redevance et le résultat 2006. De même, aucune charge de chauffage n'ayant été réglée à Logirep en 2010 (suite à un différent entre les parties), aucun acompte n'a été demandé au gestionnaire, et aucune provision n'a été constatée.

De manière générale, les annexes comptables ne sont pas renseignées ou de manière très incomplète ou erronée. Il n'existe pas d'annexe littéraire précisant les règles et méthodes comptables, ainsi que les faits et caractéristiques de l'exercice.

Obs 6 : Les termes de la convention de gestion ne sont pas respectés.

Cette observation avait également été faite lors du précédent contrôle, et l'office, dans sa réponse, avait indiqué que « l'office veillera à la stricte application des termes de la convention de gestion lors de l'élaboration du budget 2008 ».

Le calcul des frais généraux et de la provision pour grosses réparations ne correspond pas à ce qui est inscrit dans la redevance.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 5

Pour l'essentiel, bien que le précédent contrôle ait fait état d'un certain nombre « d'anomalies », il avait été convenu avec le Trésorier une remise à plat et une régularisation à l'occasion des formalités de dissolution.

Les retards pris dans cette procédure, et rappelées supra, expliquent la persistance de cet état de fait.

De plus, il convient de préciser que les comptes de l'Office retracent depuis 2002 à la fois des mouvements liés à un patrimoine géré en propre (la RPA CROIZAT), mais également à l'ensemble des immeubles transférés alors au preneur du bail emphytéotique, la SA LOGIREP, sur lesquels il ne dispose plus d'un regard comptable. D'où la difficulté pour l'Office de procéder, en amont de la procédure de liquidation, à la régularisation de certaines écritures spécifiques (apurement des intérêts compensateurs, transfert des subventions d'équipement au compte de résultat,...). Néanmoins, l'Office demeure propriétaire de ce patrimoine, ce qui justifie que ces biens figurent toujours à l'actif du bilan.

S'agissant de l'apurement de la provision pour grosses réparations, cette opération avait été conduite en collaboration avec le Trésorier de l'époque, qui avait au préalable pris l'attache de la DGFIP, pour validation du schéma comptable retenu.

Quant à la refacturation du chauffage par LOGIREP, propriétaire de la chaufferie commune, qui alimente entre autres la RPA, elle a fait l'objet d'erreurs dans la facturation sur plusieurs exercices, constatées et signalées à plusieurs reprises, jusqu'ici sans suite. L'Office n'a donc logiquement pas pu régler des factures qu'il savait erronées (consommation 2009), voire inexistantes (consommation des années 2010 et 2011), et partant, n'a pu non plus les refacturer au CCAS selon les termes de la convention de gestion. A la suite d'une entrevue entre les services de l'Office et ceux de la gestion administrative de LOGIREP, intervenue en juillet 2012, LOGIREP s'est engagé à

Observation confirmée.

L'OPH doit établir une comptabilité sincère, fiable et conforme aux normes comptables applicables.

La dissolution de l'office nécessite de toute façon une clarification comptable, et ne peut donc être un argument pour échapper à cette clarification.

S'agissant d'un bail emphytéotique, les biens correspondants figurent à l'actif du bilan de Logirep. A l'actif du bilan de l'OPH ne doit figurer que la valeur estimée du bail, en tenant compte du fait que le bail a été conclu à l'euro symbolique et pour une échéance en 2057.

Réponses de l'organisme

transmettre des factures rectifiées et à régulariser d'éventuelles erreurs de facturation depuis 2005. Un protocole d'accord entre l'Office et LOGIREP pourrait être envisagé afin de lisser le cas échéant la régularisation sur plusieurs exercices.

S'agissant enfin des annexes au compte financier, leur absence ou leur caractère liminaire tient une fois de plus à la situation particulière de l'Office de Rosny, largement évoquée plus haut.

Obs 6

S'agissant principalement de l'absence de refacturation au CCAS de la PGR, supprimée à l'occasion de l'institution de la PGE, il n'avait pas semblé à l'époque pertinent, étant donné la perspective d'une dissolution que l'on pensait proche, de mettre en place un plan pluriannuel de travaux sur 5 ans, préalable indispensable à la mise en place d'une PGE.

Il conviendra donc plus largement de modifier par avenant(s) la convention de gestion afin d'intégrer tant les évolutions du statut des OPH, que celles du contexte légal et réglementaire et de la situation réelle de l'Office de Rosny.

Nouvelles observations de la Miilos

Observation confirmée.

Le projet de dissolution de l'office ne peut justifier le non-respect d'une convention qui a pleine valeur juridique. D'autre part, si la dissolution de l'OPH s'accompagnait de la transmission de la résidence à la municipalité, comme cela est demandée par celle-ci, ou de sa transmission à toute autre entité juridique autonome, il est nécessaire de définir clairement et de respecter des règles relatives aux répartitions des responsabilités entre propriétaire et gestionnaire.

- Pour le remboursement des frais généraux, la convention ne prévoit pas d'actualisation du prix de revient de l'opération, alors que l'office révisé annuellement ce montant. En considérant la convention, les frais généraux devraient s'élever à 846 943,42 € X 0,5 %, soit 4 234,72 € par an contre un montant facturé de 22 656 € en 2010.

- Pour la provision pour grosses réparations, l'avenant du 21 novembre 1983 fixe un taux de 0,75 % applicable au prix de revient global de l'opération réévalué, alors que l'office facture un pourcentage de 0,6% en 2006, et ne facture plus rien depuis 2007. La perte de recette est proche de 5 000 € en 2006, et de 28 000€ par an à partir de 2007.

Un nouvel avenant concernant l'effort de maintenance doit être signé en fonction de la nouvelle réglementation, qui impose la constitution de provisions sur la base d'un plan pluriannuel d'entretien.

- Les frais d'assurance n'ont pas été inclus dans la redevance en 2006 et en 2007, ce qui conduit à un manque à gagner de 7k€ par an pour l'office.

4.2 ANALYSE FINANCIERE 2006-2010

L'office a transféré la gestion de son patrimoine immobilier à la société Logirep par bail emphytéotique à compter du premier janvier 2003, à l'exception de la résidence Croizat, dont le compte annuel retrace les mouvements liés à la gestion courante. L'évolution financière de l'office est donc fonction des seuls résultats d'exploitation de cette résidence, gérée par le Centre Communal d'Aide Sociale de Rosny-sous-Bois.

4.2.1 Évolution de l'autofinancement net de l'organisme

En k€	2006	2007	2008	2009	2010
Loyers	158	173	182	207	152
Chauffage	-29	-38	-32	-54	0
Coût de gestion hors entretien	-26	-22	-18	-21	-39
Maintenance	-38	-7	0	-44	0
TFPB	-35	-36	-37	-35	-42
Flux financier	6	2	19	31	0
Flux exceptionnel	-45	21	1	46	20
Intérêts opérations locatives	-25	-22	-38	-21	-18
Remboursements d'emprunts locatifs	-84	-87	-90	-92	-98
Autofinancement net¹⁰	-119	-15	-12	18	-21
% du chiffre d'affaires	-75,4%	-11%	-8,7%	12,7%	-14,5%

Le fort déficit de l'année 2006 est principalement du à la mauvaise comptabilisation de l'acompte chauffage versé en 2005 par le CCAS (voir ci-dessus), et par un flux exceptionnel de -45k€, comprenant des opérations sur exercices antérieurs.

L'office est en déficit chaque année, sauf en 2009 où il a bénéficié de produits financiers plus importants, soit 31 k€ relatifs au rattrapage d'intérêts 2004-2008 générés par son compte de Caisse d'Épargne, et de produits exceptionnels de 46 k€ (régularisations sur exercices antérieurs). Depuis l'exercice 2007, aucun montant de provision pour gros entretien n'est inclus dans la redevance, ce qui est très préjudiciable à l'office.

En 2010, le déficit de 20 k€ montre que la contribution aux frais de gestion de 22 656€ versée par le CCAS est insuffisante pour couvrir la taxe foncière de 42 k€ alors qu'il n'y a eu aucune maintenance de la résidence.

¹⁰ 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

4.2.2 Analyse de l'exploitation

4.2.2.1 Les produits

Les loyers correspondent à la redevance versée par le gestionnaire de la résidence. En 2010, la redevance est de 152 k€ ; elle est inférieure à celle de 2009 car il n'y a pas eu de demande de remboursement de charges de chauffage auprès du gestionnaire.

Le montant de la redevance a été déterminé dans la convention de gestion, pour recouvrir la plupart des charges payées par le propriétaire. Après analyse, le montant des redevances 2006-2010 ne correspond pas, pour certains postes, aux engagements contractuels.

Les charges couvertes par la redevance sont : les annuités des emprunts, l'assurance du bâtiment (non incluse dans les redevances 2006 et 2007), la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, et le chauffage.

La redevance ne comprend la provision pour grosses réparations qu'en 2006, pour 23 k€. Elle a été supprimé depuis 2007 par l'office.

Des frais de gestion sont facturés par l'office à raison de 0,5% du prix de revient global de l'opération (actualisés), soit 22 656€ en 2010.

Les produits exceptionnels correspondent au recouvrement de créances sur d'anciens locataires de l'office (arriérés de loyers et charges), et, le cas échéant, au remboursement de charges.

4.2.2.2 Les charges

-L'office n'a pas eu de frais de gestion au cours de la période étudiée car l'ensemble du travail administratif est réalisé par les services administratifs de la Mairie.

- Concernant le chauffage, en 2010, l'office a engagé une démarche auprès de Logirep (propriétaire de la chaufferie commune), visant au remboursement de sommes indûment perçues entre 2005 et 2010, du fait d'erreurs survenues dans la facturation. Un contentieux porte sur les exercices 2010 et 2011 car l'office conteste le montant du chauffage facturé par Logirep. ; en conséquence, aucun montant n'a été enregistré en 2010, ni dans les charges, ni dans la redevance.

Chauffage en euros	2006	2007	2008	2009	2010
Montant inclus dans la redevance	0*	25 765	31 726	50 088	0
Montant inscrit en charges d'exploitation	28 537	37 886	31 852	53 738	0
Différentiel	-28 537*	-12 121	-126	-3 650	0

*une provision de 35 000€ a été quittancée en 2005

Le tableau ci-dessus montre que le chauffage n'est pas intégralement récupéré auprès du gestionnaire.

- Les travaux de gros entretien de 38 k€ sont très faibles ou nuls depuis 2007 ; en 2009 l'office a réalisé quelques travaux sur les parties communes (4 k€ environ), et des travaux de plomberie à l'intérieur des logements (remplacement d'éléments) pour 38 k€. Depuis 2007, aucun produit n'est facturé au CCAS pour couvrir des charges de maintenance, ce qui est préjudiciable à l'office.

-La taxe sur les ordures ménagères n'a pas été récupérée en 2006 et 2007. Le manque à gagner est de 13 k€ au total.

- Les annuités correspondent au remboursement de trois emprunts souscrits pour financer la résidence Croizat. Un des emprunts est arrivé à échéance à fin 2010, et les deux autres en 2013 et 2015 ; leur encours total résiduel est de 277 k€ à fin 2010.

- La taxe foncière est passée de 35 k€ en 2009 à 42 k€ en 2010, soit environ 500€ par équivalent logement.

-Les cotisations CGLLS sont en moyenne de 1 000 à 1 500€ par an.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

4.2.3 Analyse du bilan

- Étude plus particulière des fonds disponibles

Bilans fonctionnels

En k€	2006	2007	2008	2009	2010
Capitaux propres	24 210	24 253	24 782	24 892	24 970
Provisions pour risques et charges	482	482			
<i>Dont PGE</i>	482	482			
Amortissements, et provisions (actifs immobilisés)	12 355	12 384	12 413	12 413	12 413
Dettes financières	1 999	1 911	1 821	1 730	1 632
Actif immobilisé brut	38 636	38 642	38 661	38 677	38 677
Fonds de Roulement Net Global	410	389	355	358	337
FRNG à terminaison des opérations¹¹					337
Autres actifs d'exploitation	180	180	51	109	31
Provisions d'actif circulant	2	2	2	2	2
Dettes d'exploitation	91	90	44	46	0
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	86	87	5	61	29
Créances diverses (+)	10	8	8	3	35
Dettes diverses (-)	34	20	35	30	-7
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	-24	-11	-27	-27	42
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	62	76	-22	34	71
Trésorerie nette	348	313	377	324	267

Suite à la signature du bail emphytéotique, les biens transférés (1029 logements) ont été maintenus à l'actif de l'office à leur valeur nette comptable du 31 décembre 2002, et reviendront en pleine propriété après un usage prolongé du bâti, avec une valeur nette comptable inchangée. Par ailleurs, le transfert des emprunts à Logirep en 2003 a eu comme contrepartie un produit exceptionnel de 16,3 M€ et la totalité du résultat de l'année a été transférée au compte de report à nouveau. Les dettes financières sont encore, et anormalement, de 1 632 k€ en 2010, car elles comprennent un montant de 1 339 k€ d'intérêts compensateurs liés aux emprunts du patrimoine transféré, et non apurés.

Les capitaux propres ont augmenté au cours de la période étudiée grâce aux résultats positifs 2007-2010, respectivement de 43 k€, 47 k€, 110 k€ et 77 k€.

Les résultats sont surévalués car l'office n'a par effectué de dotations aux amortissements, il a seulement, en 2006, 2007 et 2008, effectué une dotation aux amortissements de 28 740€ chaque année pour amortir des matériels et outillages disparus. Par contre la résidence Croizat, sa seule propriété actuelle, n'était déjà plus amortie en 2002, et sans doute depuis bien avant ; d'une valeur brute comptable de 1 204 k€ en 1970, date d'acquisition, elle n'a été amortie qu'à hauteur de 51 k€ depuis cette date.

En 2008, l'office, dont la dissolution était sérieusement envisagée, a cessé de provisionner les travaux de gros entretien (et de la facturer au gestionnaire), et a intégré la provision de 482 k€ directement dans le compte de report à nouveau, ce qui ne respecte pas le plan comptable.

La trésorerie baisse sur la période étudiée, de 80 k€ ; elle passe de 348 k€ en 2006 à 267 k€ en 2010.

¹¹ 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

4.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

Obs 7 : Faute d'un plan de travaux, il n'existe pas d'analyse prévisionnelle fiable.

L'étude de l'exercice 2010 montre que, globalement, en dehors de tous travaux de maintenance, la perte financière de l'office se situe autour de 20 k€ par an.

4.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE

L'office dispose fin 2010 d'une trésorerie de 267 k€ et, grâce au concours des services de la Mairie de Rosny-sous-Bois qui ne facture pas ses coûts, enregistre une perte moyenne de 20 k€ par an, hors travaux d'entretien et de maintenance.

L'office doit se doter des compétences nécessaires pour rectifier les écritures comptables erronées.

5. CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS

5.1 PÉRIODE À VÉRIFIER

La vérification des versements de l'OPH de Rosny-sous-Bois à la Caisse de Garantie du Logement Social concerne les déclarations effectuées de 2008 à 2011, à partir des comptes 2007, 2008, 2009 et 2010 pour le versement de la cotisation de base.

Elle concerne également les déclarations effectuées en 2008, 2009, 2010 et 2011 à partir des comptes 2006, 2007, 2008, et 2009 pour le versement de la cotisation additionnelle.

Elle concerne enfin les déclarations effectuées en 2010 et 2011, pour le prélèvement sur le potentiel financier.

5.2 CONTENU DE LA VERIFICATION

L'OPH de Rosny-sous-Bois a procédé aux règlements de la cotisation CGLLS dans les délais impartis ; il a également effectué les déclarations concernant le potentiel financier dans les délais impartis.

Pour calculer le versement correspondant à la propriété d'une seule résidence pour personnes âgées, l'office s'est basé sur le montant de la redevance perçue.

- Les versements de la cotisation ont été de 652€ en 2008, 220€ en 2009, 166€ en 2010 et 118€ en 2011. La vérification a montré que la déclaration est exacte pour 2008.

En 2009 et 2010, les montants versés de 220€ et 166€ sont insuffisants. Les montants calculés par la Miilos sont de 770€ pour 2009, et de 983€ pour 2010, ce qui conduit à une insuffisance de versement de 550€ en 2009 et de 817€ en 2010.

En 2011, le versement effectué a été de 118€, alors que le montant calculé par la Miilos est de 228€. L'insuffisance de versement est de 110€.

Les différences de calcul des cotisations proviennent du montant de la redevance ; en 2009 et 2010, l'office ne prend pas en compte les charges de chauffage dans les montants des redevances, contrairement à la Miilos, et en 2011, l'office ne prend pas en compte la prime d'assurance dans le calcul de la redevance.

- La taxe additionnelle réglée par l'organisme a été de 405€, respectivement en 2008, 2009, et 2010. Le contrôle a montré que ces versements sont exacts. Par contre l'office a versé 1 214€ en 2011 au lieu de 647€, ce qui conduit à un trop versé de 647€ cette année, car la redevance prise en compte pour le calcul du plafond de l'autofinancement ne tenait pas compte du chauffage (cf. calcul de la cotisation 2010, paragraphe ci-dessus).

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 7

L'office envisage de s'attacher les services d'un technicien dédié, entres autres, au suivi des travaux de la RPA CROIZAT. Cela devrait permettre de mettre en place un plan pluriannuel d'entretien et partant de constituer une provision, qui pourrait être refacturée au CCAS (moyennant toutefois la conclusion d'un avenant à a convention de gestion).

Observation confirmée.

Il est pris note de la volonté de l'OPH de s'entourer des expertises nécessaires pour élaborer un plan de travaux.

- En ce qui concerne le prélèvement sur le potentiel financier, le contrôle a montré que l'office n'en a été redevable ni en 2010, ni en 2001, ce qui est conforme à la déclaration de l'organisme.

5.3 CONCLUSION SUR LE CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS

L'office a versé dans les délais impartis, les sommes dues à la CGLLS au titre des cotisations et prélèvements.

Les versements effectués en 2009, 2010 et 2011 au titre de la cotisation sont inférieurs respectivement de 550€, 817€ et 110€; soit 1 477€ au total.

Les versements effectués au titre de la taxe additionnelle sont exacts en 2008, 2009, et 2010 ; en 2011, par contre l'office a versé 1 214€ au lieu de 647€, soit un trop versé de 567€.

En conséquence, l'organisme devra se rapprocher de la caisse pour régler le solde restant du de 910€.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

6. CONCLUSION

L'OPH de Rosny-sous-Bois a engagé une procédure de dissolution qui n'a pas abouti à ce jour ; l'affectation du patrimoine suite à la dissolution restant à définir.

Il ne dispose pas de moyens propres et l'ensemble de son patrimoine de logements est confié en gestion par bail emphytéotique. L'office ne respecte pas les règles de gouvernance relatives aux OPH et ne présente pas des comptes fiables et établis en conformité avec les règles applicables.

La concrétisation rapide de la procédure de dissolution semble la seule solution cohérente pour un organisme qui ne dispose ni de personnel propre, ni d'activité locative et dont la gestion est assurée en pratique par sa collectivité de rattachement.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Réponses apportées par Mme Annie Betbeder,
présidente de l'OPH de Rosny-sous-Bois.

Lettre en date du 29 octobre 2012.

