

**Rapport définitif n° 2011-110 Mars 2013**

**Office public de l'Habitat de Thionville**

**Thionville (57)**

## FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT DEFINITIF N° 2011-110 OPH DE THIONVILLE – 57

Président : Mme Brigitte Vaïsse  
 Directeur général : Mme Bernadette Huertas  
 Adresse : 26, rue Albert 1er  
 57100 Thionville

Nombre de logements familiaux gérés : 2162

Nombre de logements familiaux en propriété : 2162

Nombre d'équivalents logements des foyers en propriété : 313

Indicateurs	Organisme	Réf. nat.	Réf. région
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	0.6	1.17	0.22
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	50.6	46.7	49.8
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vac. techn.(%)	0	1.4	2.1
Loyers mensuels (€/m <sup>2</sup> de surface corrigée)	3.05	2.99	2.83
Loyers mensuels (€/m <sup>2</sup> de surface habitable)	4.62		
Fonds de roulement net global à term. des op. (mois de dépenses)	4.75		
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	3.95 Quartile : 2	4.6	
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	18.3 Quartile : 4	12.61	
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	11.5 Quartile : 2	13.65	

### Présentation générale de l'organisme

Disposant d'atouts indéniables (carrefour routier, nœud ferroviaire, proximité de zones commerciales dynamiques), la ville de Thionville bénéficie également de l'attractivité du Grand Duché de Luxembourg, pays pourvoyeur d'emplois.

Le marché immobilier local est marqué par une certaine tension, constatée notamment sur le parc de l'office qui ne comporte aucun logement vacant. Les coûts du foncier se situent toutefois à un niveau très élevé (250 € le m<sup>2</sup>), ce qui constitue une difficulté supplémentaire dans un développement immobilier futur mené par l'office.

Le patrimoine immobilier de l'OPH de Thionville majoritairement sur la ville éponyme dont la population a légèrement augmenté (2%) depuis le dernier recensement est constitué, au 1<sup>er</sup> janvier 2012, de 2 162 logements familiaux et 7 foyers et résidences (313 équivalents logements au total). En outre, l'office détient notamment 1 087 aires de stationnement (garages et parkings) et 35 locaux divers (espaces sociaux, surfaces commerciales et bureaux).

### Points forts

- Situation financière solide alimentée par une très bonne rentabilité d'exploitation
- Absence de vacance sur les logements familiaux

- Points faibles**
- Fonctionnement de l'office à dynamiser
  - Vacance sur certains parkings souterrains nonobstant les restructurations
  - Concertation avec les locataires à consolider
  - Développement patrimonial à soutenir
  - Impayés en forte augmentation en 2011
- Anomalies ou irrégularités particulières**
- Des clauses irrégulières dans le contrat du directeur général
  - Des manquements à la réglementation ont été constatés en matière de loyers
  - Des renouvellements de composants comptabilisés en exploitation

**Conclusion** L'OPH de Thionville, 2 475 logements, a accueilli en 2012 une nouvelle directrice générale.

Jusque là, le fonctionnement de l'office reposait sur une organisation fragile qui justifie une modernisation du management et des méthodes de gestion ainsi que la mise en place d'un contrôle de gestion et d'un contrôle interne. L'adoption de la comptabilité commerciale, en 2012, est une opportunité pour développer de nouvelles pratiques.

Le conseil d'administration a décidé de relancer le développement de l'organisme. La nouvelle direction doit être en mesure de le mettre en œuvre compte tenu de la bonne situation financière.

La gestion locative doit encore être améliorée par le respect des règles dans le domaine de la concertation avec les locataires.

Une attention particulière sera à apporter aux impayés compte tenu de leur évolution défavorable en 2011.

Inspecteurs-auditeurs Miilos : M. Christian Guignard et M. Armand Vagner  
Chargée de mission d'inspection : Mme Nilda Robinot  
Précédent rapport Miilos : n°2008-075 de avril 2009  
Contrôle effectué du 20/12/11 au 25/04/12  
Diffusion du rapport définitif : Mars 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° 2011-110

## OPH DE THIONVILLE – 57

### 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.....	4
2.3 CONCLUSION DE LA PRÉSENTATION GÉNÉRALE.....	8
<b>3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE .....</b>	<b>8</b>
3.1 OCCUPATION DU PARC .....	8
3.2 ACCÈS AU LOGEMENT .....	8
3.2.1 Connaissance de la demande.....	8
3.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme .....	8
3.2.3 Gestion des attributions.....	9
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
4.2 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 .....	13
4.5 VENTE DE PATRIMOINE .....	14
4.6 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE.....	14
<b>5. RÉNOVATION URBAINE.....</b>	<b>14</b>
<b>6. TENUE DE LA COMPTABILITÉ ET ANALYSE FINANCIÈRE.....</b>	<b>15</b>
6.1 TENUE DE LA COMPTABILITÉ.....	15
6.2 ANALYSE FINANCIÈRE.....	16
6.2.1 La rentabilité de l'exploitation .....	16
6.2.2 Les résultats comptables .....	17
6.2.3 Bilans fonctionnels.....	18
6.3 ANALYSE PRÉVISIONNELLE ET PLAN DE REDRESSEMENT CGLLS .....	19
6.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITÉ FINANCIÈRE.....	19
<b>7. CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS.....</b>	<b>19</b>
7.1 PÉRIODE À VÉRIFIER.....	19
7.2 CONTENU DE LA VÉRIFICATION .....	19
7.3 CONCLUSION SUR LE CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS .....	19
<b>8. CONCLUSION.....</b>	<b>20</b>

## 1. PRÉAMBULE

La Miilos exerce le contrôle de l'office public de l'habitat de la ville de Thionville 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 public d'HLM de la ville de Thionville effectué en 2008 par la Miilos, avait mis en exergue une très bonne situation financière, un suivi performant des impayés et l'absence de vacance. Toutefois, l'accent avait été mis sur la nécessité d'améliorer le fonctionnement de l'office et l'entretien du parc immobilier existant, de développer le patrimoine, de réaliser une enquête de satisfaction et d'élaborer un plan stratégique de patrimoine.

Par ailleurs, deux irrégularités particulières avaient été soulignées. Elles concernaient la comptabilité (non respect de la règle de l'annualité,...) et l'inexistence d'un plan prévisionnel de patrimoine.

A l'occasion de la phase contradictoire, l'office n'a pas répondu aux observations formulées, la présidente ayant été nommée à la suite du décès brutal de l'ancien président au cours de la procédure.

Le rapport d'inspection, tenu à disposition des administrateurs, a été débattu au cours de la séance du 9 juin 2009 du conseil d'administration.

Réalisé à la demande du comité de pilotage de la Miilos, au vu d'un rapport provisoire resté sans réponse lors du précédent contrôle, ce contrôle de suites a été réalisé de manière classique et a porté sur tous les thèmes habituellement traités.

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

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

Disposant d'atouts indéniables (carrefour routier, nœud ferroviaire, proximité de zones commerciales dynamiques), la ville de Thionville bénéficie également de l'attractivité du Grand Duché de Luxembourg, pays pourvoyeur d'emplois. Plus de 20 000 habitants du bassin thionvillois travaillent quotidiennement dans ce pays. Par ailleurs, le développement du projet de la ville nouvelle de Belval (suite notamment à une raréfaction de l'offre foncière dans ce secteur) à la frontière sud du Grand Duché, a donné la priorité à l'urbanisation et au développement d'activités tertiaires, privées et publiques.

Le marché immobilier local est marqué par une certaine tension, constatée notamment sur le parc de l'office qui ne comporte aucun logement vacant. Les coûts du foncier se situent toutefois à un niveau très élevé (de l'ordre de 250 € le m<sup>2</sup> pour un prix moyen de 132 € généralement observé sur la Moselle en 2009), ce qui constitue une difficulté supplémentaire pour le développement immobilier de l'office.

**Réponses de l'organisme**

---

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

Le patrimoine immobilier de l'OPH de Thionville situé majoritairement sur la ville éponyme dont la population a légèrement augmenté (2 %) depuis le dernier recensement est constitué, au 1<sup>er</sup> janvier 2012, de 2 162 logements familiaux et 7 foyers et résidences (313 équivalents logements au total). En outre, l'office détient notamment 1 087 aires de stationnement (garages et parkings) et 35 locaux divers (espaces sociaux, surfaces commerciales et bureaux).

	Logements familiaux	Foyers et résidences		En équivalents	Total
		Logements	Nbre de chambres		
Logements conventionnés	2 162	273	121	313	2 475

L'OPH a une activité exclusivement locative.

## 2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

### 2.2.1 Gouvernance

Mme Brigitte Vaïsse, 1<sup>ère</sup> adjointe au maire en charge notamment des affaires sociales, de la famille, du logement et de l'habitat social préside le conseil d'administration de l'OPH, installé en 2008. Par ailleurs, elle est vice-présidente déléguée à l'habitat de la communauté d'agglomération Portes de France – Thionville (13 communes, 80 000 habitants avec Thionville comme ville-centre) qui exerce la compétence Habitat dans le cadre des orientations définies par le programme local de l'habitat (PLH) adopté en 2009. A l'échelle du territoire communautaire, le PLH a identifié 5 priorités : le logement des publics fragiles (personnes en difficulté, étudiants), la rénovation du parc privé ancien (copropriétés dégradées), le développement d'un parc social de logements à loyer maîtrisé, une urbanisation harmonieuse et une offre foncière optimisée dans une logique de développement durable.

Composé de 23 membres, le conseil d'administration se réunit périodiquement (en général 4 fois par an). Il est régulièrement informé sur l'activité de l'office, mais il doit pouvoir, disposer de plus de statistiques et d'indicateurs pertinents sur les différents aspects de l'activité de l'office afin d'en suivre les évolutions et d'affiner ses analyses. L'assiduité des administrateurs est satisfaisante.

Un bureau a été formé mais il n'a pas reçu de délégation de compétences pour l'exercice des attributions du conseil d'administration. Il ne s'est réuni qu'une seule fois en 2009 et ses débats n'ont pas été formalisés dans un compte rendu. La réactivation de cette instance n'est pas d'actualité compte tenu du souhait de la présidente et des administrateurs d'une implication directe du conseil à la vie de l'office.

Une commission de développement, composée d'administrateurs qui peuvent s'adjoindre, en tant que de besoin, des personnalités qualifiées, a été installée par le conseil d'administration. Elle est présidée par un administrateur. Son objet est de recenser les besoins en logements de la population et de réfléchir aux mesures à adopter pour assurer le développement patrimonial de l'office. La commission a essentiellement travaillé à la définition des objectifs de la convention d'utilité sociale.

Le conseil d'administration, au cours de sa séance du 9 décembre 2008, a procédé à la clôture de l'opération de construction de l'allée Bel Air (113 logements pour 7 684 330 €) livrée en 1998 et de diverses opérations de réhabilitation datant des années 1989 à 1995 (coût total définitif de 6 046 439 €), conformément aux recommandations de la Miilos.

**Réponses de l'organisme**

---

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

## 2.2.2 Organisation et management

### 2.2.2.1 *Le contrat de l'ancienne directrice générale (DG) de l'OPH de 2008 au 20/11/2011*

Dans le cadre du changement de statut juridique de l'office (OPHLM → OPH) résultant de l'ordonnance n° 2007-137 du 1<sup>er</sup> février 2007 relative aux OPH, le conseil d'administration du 27 février 2009 a décidé de nommer DG de l'OPH de Thionville, Mme \_\_\_\_\_, directrice de l'OPHLM, en place depuis son arrivée par mutation en 1992. Fonctionnaire territoriale, au grade de directeur territorial, elle devait, selon les nouvelles dispositions, pour être nommée DG, bénéficier d'un contrat de DG d'OPH. La délibération du CA précisait que le contrat ne serait effectivement établi qu'à la parution du décret fixant les statuts des directeurs généraux d'OPH.

Avant cette publication, la DG ayant décidé de faire valoir ses droits à la retraite de la fonction publique territoriale au 01/08/2009, il convenait pour qu'elle puisse poursuivre sa mission, qu'un contrat de DG d'OPH soit établi rapidement. Lors de sa réunion du 9 juin 2009, le CA a approuvé un projet de contrat dit « d'attente » \_\_\_\_\_ et a autorisé la présidente à le signer. Ce contrat du 24 juin 2009, devait être mis en conformité avec le nouveau statut de DG d'OPH, dès la parution du décret. Pendant cette période, la rémunération, de la directrice, restait au niveau de celle qu'elle percevait en tant que fonctionnaire territoriale. Néanmoins, conformément aux dispositions de l'article R.421-21 du CCH, sa rémunération aurait dû être fixée par le préfet sur proposition du conseil d'administration, ce qui n'a pas été fait.

Après la parution du décret n° 2009-1218 du 12 octobre 2009 relatif aux DG des OPH, lors de la réunion du CA du 23 février 2010 \_\_\_\_\_ la présidente a fait état d'un désaccord avec la DG sur la définition des objectifs servant à établir la part variable de la rémunération dans le cadre du nouveau statut. Après avoir refusé de faire elle-même des propositions, la DG a refusé les objectifs établis par la présidente, estimant qu'ils étaient inadaptés. Puis par lettre recommandée du 18 septembre 2010, la DG a fait un recours auprès du tribunal administratif au motif que son contrat de travail n'avait pas été mis en conformité avec le décret du 12 octobre 2009. A ce titre, elle demandait au tribunal de condamner l'OPH de Thionville à lui verser pour les années 2009 et 2010 le complément de la part fixe de salaire brut et les 15 % dus au titre de la part variable. Le tribunal rejettera la requête de l'intéressée ainsi que les conclusions de l'OPH par décision du 16 mai 2012, arguant que l'attribution de la part variable et du maximum de la part forfaitaire, qui n'est qu'un plafond, n'est pas un droit

Le procès-verbal de réunion du CA du 7 décembre 2010, mentionne un « point n°16 ; Mise en conformité du contrat de DG » \_\_\_\_\_ La décision qui s'y rattache prévoit, pour la DG, l'attribution de la part forfaitaire maximale pour les années 2009 à compter du 01/07/2009, 2010 et 2011 alors qu'aucune part variable ne lui sera attribuée, aux motifs que les objectifs fixés par la présidente n'ont pas été acceptés par la DG. La part variable pour 2011 pourra lui être accordée si les objectifs sont atteints.

**Obs 1 : La délibération du conseil d'administration du 7 décembre 2010 a décidé d'une rémunération qui n'est pas conforme au contrat du DG du 24 juin 2009 et ne prévoit pas la mise en conformité de ce dernier avec les dispositions découlant de l'entrée en vigueur du décret du 12 octobre 2009 relatif au nouveau statut des DG d'OPH. Elle prévoit l'attribution du maximum de la part forfaitaire à dater du 01/07/2009, alors que le décret du 12 octobre 2010, entré en vigueur le 14 octobre ne saurait avoir un effet rétroactif et enfin si elle en fixe le principe, elle ne précise ni les modalités de calcul, ni les montants des parts forfaitaires à attribuer au titre de chacune des 3 années concernées.**

En qualité d'agents contractuels de droit public, les DG d'OPH sont soumis aux dispositions générales du droit public prévues par le décret n° 88-145 du 15 février 1988 relatif aux agents non titulaires de la fonction publique territoriale et par les dispositions du CCH relatives au statut des DG d'OPH.

**Réponses de l'organisme**

---

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

1. Obs. 1 : 2.2.2. Organisation et management  
(p 4-1)

L'Office prend bonne note de l'observation bien que cette situation n'existe plus.

Vu

Le contrat d'un directeur général d'office public<sup>1</sup> de l'habitat est un contrat de droit public selon une jurisprudence constante.<sup>2</sup>

En tant que tel, ces stipulations doivent respecter les dispositions d'ordre public relatives au statut du directeur général d'un office public de l'habitat. Autrement dit, les parties au contrat de droit public ne peuvent invoquer l'accord de volontés des parties pour déroger aux règles d'ordre public qui régissent le statut des DG d'OPH.

A ce titre, la nouvelle DG aurait dû bénéficier d'un contrat conforme au nouveau décret dès la parution de celui-ci.

Le décret n° 2009-1218 du 12 octobre 2009, publié au JORF du 13 octobre 2009 et entré en vigueur le 14 octobre 2009, ne comporte aucune disposition prévoyant une application rétroactive des nouvelles modalités de rémunération des DG d'OPH (ce à quoi il n'aurait d'ailleurs pas pu procéder faute de disposition législative l'y habilitant). Ses dispositions d'ordre public font que, ni les parties au contrat de droit public (le DG et le président), ni le conseil d'administration, ne pouvaient décider d'en faire une application rétroactive pour une période antérieure à son entrée en vigueur, allant du 1<sup>er</sup> juillet au 14 octobre 2009.

Les éléments communiqués par l'organisme n'ont pas permis de déterminer précisément le montant des sommes perçues de façon indue au titre d'une application rétroactive irrégulière du décret précité.

L'article R. 421-20 du CCH prévoit que « Le contrat conclu entre l'office public de l'habitat et le directeur général détermine le montant de la part forfaitaire ». Le montant de la part forfaitaire doit être mentionné dans le contrat du DG afin que le CA puisse approuver, en pleine connaissance de cause, la part forfaitaire de la rémunération du DG. Le non respect de cette obligation n'a pas permis de garantir la transparence de la rémunération telle qu'exigée par le CCH, et au préfet d'exercer le contrôle de légalité.

**Obs 2 : Un agent public de l'office a irrégulièrement perçu une indemnité, lors de son départ à la retraite, au regard de la réglementation. La jurisprudence administrative exclut expressément l'agent public non titulaire du bénéfice d'une indemnité de départ à la retraite.<sup>3</sup>**

En 2011, il a été donné suite à la demande de versement de la directrice générale d'une indemnité de € au titre de son départ à la retraite dans le cadre de l'article 10 de son contrat de travail qui prévoit que « Sauf dispositions législatives ou réglementaires contraires, le DG bénéficie, de plein droit et de manière générale, de toutes les garanties et de tous les avantages d'ordre social dont bénéficie le personnel de l'office, prévoyance, retraite, etc... », sans préciser les modalités de versement de cette indemnité de départ à la retraite permettant de déterminer son montant.

Or, au titre de son contrat de droit public un DG d'OPH ne peut bénéficier des avantages octroyés aux agents des OPH que dans la mesure où le statut le prévoit expressément. En effet, les avantages octroyés aux DG d'OPH revêtent un caractère strictement limitatif conformément à l'article R. 421-20-I du CCH qui prévoit que « *La rémunération annuelle brute du directeur général comporte une part forfaitaire et une part variable. Cette rémunération est exclusive de tous avantages annexes en espèces ou en nature autres que ceux mentionnés à l'article R. 421-20-I.* »

---

<sup>1</sup> Le contrat du DG est régi par les dispositions générales du droit public établies par le décret n° 88-145 du 15 février 1988 relatif aux agents non titulaires de la fonction publique territoriale, sauf lorsque le décret n° 2009-1218 prévoit des règles spécifiques qui y dérogent expressément (Circulaire de la DHUP du 22 décembre 2009 relative au décret n° 2009-1218 du 12 octobre 2009). Le directeur

<sup>2</sup> Le directeur général d'un OPH demeure un agent public en application d'une jurisprudence établie (CE, 26 janvier 1923, *Robert Lafreygère* ; CE, 8 mars 1957, *Jalenques de Labeau* et CE, 15 décembre 1967, *Level*). Le directeur d'un office public d'aménagement et de construction a la qualité d'agent public contractuel (CE, 14 juin 2004, *Leplate c/OPAC de Dreux*, n° 250695).

<sup>3</sup> CE, *SSR*, 29 juillet 1994, n° 119263 ; CE, *SSR*, 17 juin 1996, n° 139050.

**Réponses de l'organisme**

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

**2. Obs. 2 : 2.2.2. Organisation et management**  
**(p 5-1 et p 6-1)**

Comme signalé oralement lors de la réunion de fin de contrôle, il sera demandé le remboursement de l'indu. La note en bas de page n°4 est absente.

La Mission prend note de l'engagement pris par l'office de procéder au recouvrement des fonds indûment perçus par l'ancienne directrice générale. Il lui appartient de mettre en oeuvre toute action lui permettant de recouvrer effectivement la somme indûment perçue par l'ancienne directrice générale.

Les parties au contrat de droit public (présidente et ancienne directrice générale) ne pouvaient ignorer que le bénéfice de l'indemnité de départ à la retraite au titre des avantages d'ordre social prévus à l'article 10 du contrat était contraire aux dispositions d'ordre public du CCH. La Miilos relève qu'au vu des éléments communiqués la directrice générale a fait de manière constante référence au nouveau statut des directeurs généraux.

Il appartient à la présidente de l'organisme d'engager les démarches pour obtenir le remboursement des sommes indûment versées.<sup>4</sup>

#### 2.2.2.2 *Le contrat de l'actuelle directrice générale (DG) de l'OPH à compter du 02/01/2012*

A son arrivée, le 2 janvier 2012, la nouvelle directrice générale a bénéficié d'un contrat avec la rémunération maximale pour la part fixe et une part variable à 15 % conditionnée par l'atteinte, pour 2012, d'objectifs qui portent sur 6 thèmes en lien direct avec l'activité et le fonctionnement de l'office

### **Obs 3 : Le contrat de travail de droit public de la nouvelle DG n'est pas conforme aux dispositions de l'article R.421-20-1 du CCH.**

Il ressort de l'examen du contrat de la nouvelle DG qu'il laisse subsister des avantages qui sont irréguliers au regard des règles applicables aux DG d'OPH (articles R. 421-20 et R. 421-20-1 du CCH). L'article 3.2 relatif à la protection sociale et accessoires comporte la clause irrégulière suivante :

- la DG bénéficie de plein droit et de manière générale, de toutes les garanties et de tous les avantages d'ordre social dont bénéficie ou dont viendrait à bénéficier le personnel de l'OPH ;

Or, comme l'indique l'article R. 421-20-I du CCH, la rémunération du DG d'OPH est exclusive de tous avantages annexes en espèces ou en nature autres que ceux mentionnés à l'article R. 421-20-1 du CCH.

La stipulation de l'article 3.2 du contrat de droit public de la DG de l'office est donc irrégulière. Le contrat devra donc mis en conformité avec le statut des DG d'OPH.

#### 2.2.2.3 *Le fonctionnement de l'OPH*

La direction générale de l'office est assurée, depuis le 2 janvier 2012, par Mme Bernadette Huertas. Elle a succédé à Mme

La directrice générale bénéficie de larges délégations accordées par le conseil d'administration pour la conduite des affaires.

Elle pilote au quotidien le management. Elle impulse l'action et suit, au moyen de tableaux de bord et de divers indicateurs progressivement mis en oeuvre, l'activité de l'organisme.

Depuis 2008, les effectifs ont été sensiblement renforcés dans les secteurs de l'encadrement (+7 agents) et de l'entretien courant (+4).

S'appuyant sur un effectif total de 46 personnes, l'office est actuellement, organisé autour d'une direction générale qui coiffe 5 services : 3 services fonctionnels (secrétariat général, finances et comptabilité, ressources humaines et moyens généraux) et 2 services opérationnels (relation clientèle, développement et maîtrise d'ouvrage).

Pour s'adapter à un environnement en pleine évolution et améliorer les synergies en interne, une réflexion sur des réformes structurelles et organisationnelles est actuellement engagée.

**Réponses de l'organisme**

---

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

3. Obs. 3 : 2.2.2.2 Le contrat de l'actuelle Directrice Générale (p 6-1)

Bien que conforme aux articles du CCH dans son fonctionnement (absence de chèque-déjeuner, ...) l'Office se mettra également en conformité sur la forme.

Cependant, ce contrat de travail avait été soumis à l'USH qui l'avait validé dans sa forme actuelle.

La Miilos maintient son observation et prend note de l'engagement de la société à respecter la réglementation.

Un comité de direction a été institué en février 2012 pour favoriser la transversalité des relations fonctionnelles et la concertation entre services. Composée des responsables d'unité, cette assemblée est un lieu d'échanges privilégiés sur différentes thématiques.

Un comité d'investissement comprenant la directrice générale, le directeur technique et le responsable comptable et financier a également été installé. Avant d'être soumises au conseil d'administration, les opérations immobilières font l'objet d'un examen par cette instance dans le cadre des orientations de la commission de développement.

Le fonctionnement de l'office est encore fragilisé par le manque de partage des connaissances et de savoir-faire dans le domaine informatique. En effet, la réalisation des extractions et des exploitations statistiques repose sur le seul informaticien de l'office. Certains documents n'ont pu être produits à la Miilos (enquête OPS 2009, vacance, rotation) en raison de l'absence prolongée de l'intéressé pour cause de maladie au cours du contrôle. Des mesures appropriées sont à prendre pour garantir la continuité du service.

Des voies de progrès existent dans le domaine managérial :

- Le mode de fonctionnement se caractérise par une insuffisance de la circulation de l'information au sein d'un même service et entre services (exemple : service technique et service comptable au sujet des dépenses d'investissement et du patrimoine). De plus, la faible réactivité dans la communication des données est de nature à freiner la bonne marche de l'office (relations entre comptable public et office sur les impayés).
- Les procédures internes dont la finalité est de sécuriser le fonctionnement de l'office, ne couvrent pas l'ensemble des domaines de l'office (gestion locative, comptabilité et impayés en sont exclus), ce qui limite l'efficacité des contrôles interne (hormis le domaine comptable) et de gestion (cf. infra § 6.1. tenue de la comptabilité). De plus, l'office ne dispose pas de tableaux de bord dans de nombreux domaines.
- La répartition des tâches entre les services manquait de rationalité. Ainsi la direction technique réalisait le montage financier des opérations sans systématiquement se rapprocher du service comptable ; le responsable informatique assurait le suivi des conventions APL sans nécessairement y associer le service de gestion locative. L'arrivée de la nouvelle directrice permettra de progresser sur ces points.
- L'utilisation du progiciel informatique, Habitat 400, outil utilisé par l'OPH Metz Habitat et Territoires qui en assure l'actualisation et les adaptations, reste très limitée au regard des attentes et des besoins des services. Par défaut d'ergonomie, les différentes fonctionnalités dudit progiciel sont insuffisamment exploitées, ce qui conduit les agents à développer des produits autonomes (module marchés mis au point par les services techniques). De plus, certaines tâches (annexes comptables) sont encore effectuées manuellement. L'acquisition d'un nouveau progiciel a été acté par la nouvelle direction.
- L'activité de la régie de travaux composée de 13 agents qui réalisent des réparations locatives et des menus travaux, ne fait l'objet ni d'une comptabilité analytique, ni d'un suivi d'inventaire, ce qui ne permet pas d'appréhender de manière efficiente son impact. Son fonctionnement et son suivi doivent être améliorés (cf. § 6. comptabilité). L'office a adhéré, en 2010, à l'Union Sociale pour l'Habitat ce qui lui permet notamment de bénéficier d'informations sur l'évolution du secteur HLM et, le cas échéant, d'actions de formation pour le personnel.

Le conseil d'administration a décidé le 19 octobre 2011 de ne pas déroger à l'article L.421-26 du CCH et d'appliquer les dispositions de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 pour la passation de ses marchés.

En février 2012, l'OPH, actuellement sous le régime de la comptabilité publique, a opté pour la comptabilité commerciale dès 2012. Les démarches administratives ont été engagées.

**Réponses de l'organisme**

---

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

## **2.3 CONCLUSION DE LA PRÉSENTATION GÉNÉRALE**

L'office public de l'habitat de la ville de Thionville dispose d'une gouvernance qui doit lui permettre d'assurer son développement. Avec l'arrivée de la nouvelle directrice générale de nombreux projets d'amélioration du fonctionnement ont été engagés. Ils doivent permettre le remplacement dans de bonnes conditions des agents qui partent à la retraite (responsable comptabilité-finances notamment), la mise en œuvre d'un nouveau progiciel de gestion et le passage à la comptabilité commerciale. Le traitement de l'information et les méthodes de gestion sont aussi à moderniser pour une meilleure synergie entre les services et le contrôle interne est à mettre en place. Il conviendra également de mettre le contrat de la directrice générale en conformité avec la réglementation en vigueur.

## **3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE**

Le rapport annuel au conseil d'administration détaille les attributions, l'occupation sociale et la situation des locataires. Ces données manquent de fiabilité et ne permettent qu'une approche limitée du profil des locataires. Par ailleurs, en raison de l'absence de l'informaticien, certaines données statistiques n'étaient pas disponibles (vacance des emplacements de stationnement).

### **3.1 OCCUPATION DU PARC**

La vacance est quasi inexistante sur le parc des logements (0,28 % à fin décembre 2011).

L'importante vacance des emplacements de stationnement ouverts (box souterrains), notamment ceux des groupes Schweitzer (38 box), Château Jeannot (52 box) et Les Vergers (94 box) est une forte préoccupation des gestionnaires. Nonobstant la résorption de la vacance au groupe des Prés St Pierre suite à la condamnation d'un ensemble de box couverts, les autres incitations proposées (réaménagement des aires, diminution du loyer, ...) n'ont pas produit les résultats escomptés sur le taux d'occupation. Cette vacance endémique est due, pour l'essentiel, à un manque de sécurité lié à la conception même des aires (box) qui constitue un frein à l'enraiment du phénomène.

Le taux de rotation, y compris la mobilité au sein du parc, est faible (10,58 %). Il est la traduction de la stabilité de la population logée.

### **3.2 ACCÈS AU LOGEMENT**

#### **3.2.1 Connaissance de la demande**

Près de 51 % des locataires du parc conventionné bénéficient d'une aide au logement, ce qui s'inscrit dans la moyenne départementale. Cette situation s'explique, en grande partie, par le niveau moyen des loyers (cf. infra § 3.3 Loyers et charges).

A fin décembre 2011, le stock de demandes de logements non satisfaites était de 519 demandes ce qui représente près d'un quart du parc locatif social de l'office.

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

L'office gère les demandes de réservations (Préfet, collectivités locales, collecteurs 1% logement) en fonction des flux, faute d'identification des logements sur son patrimoine.

L'office participe activement aux dispositifs locaux de traitement de la demande des populations prioritaires. Les objectifs de l'accord collectif départemental pour le logement des personnes défavorisées et de la loi sur le droit au logement opposable (Dalo) sont globalement atteints et même dépassés.

**Réponses de l'organisme**

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

4. 3.1 Occupation du parc (p 8-1)

Des actions ont été engagées sur le Parc Saint Pierre afin :

- d'améliorer la sécurité des habitants et d'éradiquer les phénomènes de squats de jeunes dans les entrées,
- d'améliorer les espaces extérieurs (fleurissement, plantations, peintures....)
- notamment dans le cadre de chantiers participatifs, les premiers effets sont très encourageants.

Il est pris note des actions engagées sur le quartier.

Elles nécessitent d'être amplifiées pour le bien être des locataires.

### 3.2.3 Gestion des attributions

Les irrégularités relatives au processus d'attribution relevées à l'occasion de la précédente inspection de la Miilos ont été corrigées.

Le règlement d'attribution après avoir été amendé suite aux propositions de la commission d'attribution des logements (Cal) a été adopté par le conseil d'administration du 19 octobre 2010 et les critères d'attribution ont été fixés conformément aux dispositions de l'article R.441-3 du CCH. Toutefois, l'office doit également veiller à la nécessaire mixité sociale des immeubles ainsi que des quartiers, et respecter l'équilibre du peuplement.

L'activité de la Cal fait l'objet d'un bilan annuel présenté au conseil d'administration.

Les dossiers de demande de logements sont enregistrés au niveau départemental, conformément aux obligations découlant des dispositions de l'article L.441-2-1 du CCH.

La demande de logement s'appuie sur le formulaire mis en place au niveau national et les pièces exigées à l'appui de la demande sont celles de la liste officielle.

Le décompte détaillé des surfaces – corrigées ou utiles suivant le cas – n'est pas remis aux nouveaux locataires contrairement aux dispositions des 2<sup>o</sup> et 3<sup>o</sup> alinéas de l'article R.353-19 du CCH. Il devra y être remédié.

Le parc de logements adaptés aux personnes à mobilité réduite est intégralement identifié ce qui permet aux gestionnaires de proposer le logement idoine aux personnes repérées lors de l'instruction de leur dossier.

### 3.3 LOYERS ET CHARGES

Appliquées chaque 1<sup>er</sup> janvier, les augmentations de loyers pratiquées par l'OPH de Thionville, bien que modulées en fonction de l'attractivité des programmes immobiliers, sont sur la période considérée (2008-2012) modérées. Elles sont inférieures aux recommandations ministérielles.

	2008	2009	2010	2011	2012
Recommandations ministérielles	2,70 %	2,38 %	1,00%		
Loi de finances				1,10%	1,15%
Revalorisations pratiquées	2,50 %	1,00 %	1,00%	1,00%	0,50%

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

Nature du parc selon la catégorie de financement	Nbre de logements	Surface quittancée	Loyer pratiqué	Loyer maxi	Marge % maxi
<i>Parc géré sous le régime de la surface corrigée (SC)</i>					
Parc social ancien conventionné	1 295	130 940	2,84 €	3,00 €	5,73 %
Parc social (PLA)	730	83 368	3,39 €	3,57 €	5,52 %
Parc très social (PLA TS)	31	2 655	2,89 €	3,07 €	6,24 %
<i>Parc géré sous le régime de la surface utile (SU)</i>					
Parc social (PLA, PLUS)	94	6 532	5,66 €	5,66 €	0,00 %
Parc très social (PLA I)	10	606	5,01 €	4,89 €	-4,11 %

Les loyers pratiqués par l'office se situent à un niveau moyen. La marge théorique de progression par rapport aux plafonds réglementaires de l'ordre de 3,47 % est réduite.

L'OPH n'a pas procédé à la remise en ordre des loyers dans le cadre de la convention d'utilité sociale (Cus).

**Obs 4 : Les dépassements du loyer conventionnel actualisé observés sur 4 programmes devront être régularisés.**

**Réponses de l'organisme**

**Nouvelles observations de la Miilos**

5. 3.2.3 Gestion des attributions (p 9-1)

Le décompte détaillé des surfaces sera remis à chaque nouveau locataire.

Il est pris note de cet engagement.

6. Obs. 4 : 3.3 loyers et charges (p 9-1)

Toutes les anomalies seront remises en conformité.

La MIILOS prend note de l'engagement de l'Office de régulariser la situation des locataires mais regrette l'absence de calendrier pour la mise en œuvre des mesures correctrices.

Ils concernent au total 33 logements, soit 1,26 % du parc locatif, ils sont faibles sur 29 logements (de 0,18 % à 0,36 %) mais plus conséquents pour 4 logements destinés aux populations les plus défavorisées (de 14,55% à 17,56 %)

La base de données patrimoniale gagnerait à être consolidée et fiabilisée pour en optimiser l'exploitation (surfaces des immeubles, références conventionnelles) .

Enfin, le rapprochement des surfaces figurant dans les conventions APL avec celles servant d'assiette à la liquidation des loyers a permis de déceler des incohérences. Pour y remédier, l'office est invité à établir systématiquement le décompte définitif des surfaces corrigées ou utiles à la fin des travaux ou, au plus tard, lors de la mise en service des programmes immobiliers et à justifier les écarts observés aux services de l'État concernés.

Une dérogation aux plafonds de ressources pour les immeubles rue Strozzi (31 logements PLA) et rue des Frères (50 logements PLA Eurorex) a été accordée en août 2011 jusqu'au 30 juin 2014 compte tenu des difficultés de location liées à l'incidence des superficies sur le niveau des loyers.

L'office applique la réglementation relative au supplément de loyer de solidarité (SLS) aux dépassements de plus de 20 % des plafonds de ressources. Après le pic de 2010, le produit du S.L.S. est en décroissance (97,6 k€ en 2010, 79,9 k€ en 2011 et 72 k€ en 2012).

La régularisation des charges locatives intervient à la fin du 2<sup>ème</sup> trimestre de l'année suivante. Les provisions sur charges demandées aux locataires sont, dans l'ensemble, ajustées sur le montant des dépenses récupérables de l'année précédente.

### **3.4 TRAITEMENT DES IMPAYÉS**

Le montant cumulé des créances au bilan représente 11,49 % des loyers et charges quittancés au 31/12/2010 ce qui est inférieur à la médiane de référence des OPH de province qui est de 13,2 % en 2009. Elles sont toutefois en légère hausse sur les trois dernières années (11,19 % en 2008).

En 2011, il est constaté une forte augmentation. Le taux de créances par rapport au quittancement s'élève à 14,1 %. 589 locataires sont en situation d'impayés dont 427 en place. Ceux-ci ont une dette de 326 503 € dont 186 656 € à plus d'un an. Celle des sortis à plus d'un an se monte à 298 569 €.

57 % des locataires règlent leur loyer par prélèvement, ce qui est moyen.

Les situations d'impayés sont détectées dès le premier mois. L'office s'efforce d'apporter des solutions adaptées avant d'engager la procédure contentieuse en relation avec les assistantes sociales et le CCAS de la ville.

231 accords de paiement ont été signés en 2010 et 245 en 2011.

5 procédures de rétablissement personnel ont été effectuées en 2011 (1 en 2010). 55 723 € de dettes ont été effacés en 2011.

2 expulsions effectives sur 19 ont été réalisées en 2011 et aucune sur les 12 prononcées en 2010.

### **3.5 QUALITÉ DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES**

Le précédent contrôle de la Miilos avait mis l'accent sur la nécessité de réaliser une enquête de satisfaction et de mettre en place les instruments de la concertation avec les locataires.

Sur le premier point, l'office a lancé, en 2009, une enquête de satisfaction auprès d'un échantillon représentatif de 238 locataires (soit 11 % des ménages logés). L'appréciation portée par une majorité de locataires est globalement positive à l'égard de l'ensemble des prestations

**Réponses de l'organisme**

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

7. 3.5 Qualité du service rendu aux locataires  
(p 11-1)

L'ordre du jour définit systématiquement un point final où la parole est donnée aux délégués de locataires. De plus, ils sont invités par l'Office à compléter l'ordre du jour à leur convenance. Le procès verbal reflète strictement les échanges et les positions des intervenants.

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

offertes (85 % de locataires satisfaits, soit 3 points de moins que le taux habituellement observé en Alsace-Lorraine). Toutefois, des réserves ont été formulées sur la qualité de vie et sur la propreté des parties communes et des espaces verts, notamment dans les groupes sensibles, l'accueil téléphonique ainsi que le traitement des réclamations techniques et autres.

L'exploitation de cette enquête s'est traduite par l'embauche de 4 agents (2 adjoints au directeur technique, une assistante en charge des réclamations, un agent au service gestion locative pour assurer la médiation).

Le conseil de concertation locative fonctionne au rythme d'une réunion par an et donne lieu, depuis 2009, à l'établissement d'un compte rendu. Ce dernier, trop succinct, ne reflète pas les prises de position des participants. Les thèmes abordés sont récurrents (travaux de réhabilitation, gros entretien). La concertation locative est à élargir aux différents aspects de la gestion des immeubles et plus généralement au cadre de vie des locataires et aux conditions d'habitat (loyers, charges, projets de rénovation, ...).

Une véritable politique de communication en direction des locataires est à mettre en oeuvre dans les meilleurs délais. Les pistes évoquées au cours du conseil d'administration du 20 février 2012 (développement d'un site internet interactif, livret d'accueil, réunions périodiques, ...) sont de nature à renouer le dialogue avec les locataires et leurs représentants.

De plus, sur le secteur de la Côte des Roses à Thionville, l'OPH de Thionville a recours aux services d'un médiateur social à temps partagé avec 2 autres bailleurs sociaux présents sur le site (SA d'HLM Batigère Sarel et OPH Moselis) pour améliorer les relations de voisinage et enrayer les actes d'incivilité.

Un outil de suivi des réclamations techniques prolongé par un tableau de bord a été élaboré. Le suivi formalisé doit être complété par l'évaluation de la réactivité de la régie et des prestataires (délais et qualité des interventions).

L'office s'est engagé dans une démarche d'accueil des populations âgées et/ou handicapées en favorisant l'aménagement des logements (remplacement des baignoires par des bacs à douche dans les logements de type 1 et 2). L'étude sur l'accessibilité du patrimoine (entrées, accès aux étages, ...), actualisée en 2012, a recensé 175 logements actuellement accessibles aux personnes à mobilité réduite.

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

L'office devra porter une attention particulière sur le dispositif de concertation locative pour mieux appréhender les attentes des locataires. Des voies de progrès existent dans le domaine de la qualité de services, la nouvelle direction les a pris en compte dans les actions qu'elle mène à l'endroit des occupants du parc.

## **4. PATRIMOINE**

### **4.1 CARACTÉRISTIQUES DU PATRIMOINE**

Composé en quasi-totalité d'immeubles collectifs (uniquement 98 maisons individuelles), le parc est conventionné en totalité. Près de 10 % du parc immobilier (201 logements) de l'office sont couverts par un bail emphytéotique. L'âge moyen du parc, construit pour près de 81 % avant 1980, est de l'ordre de 40 ans.

Par ailleurs, l'office possède 7 foyers de jeunes travailleurs et résidences pour personnes âgées représentant l'équivalent de 313 logements dont la gestion a été confiée à diverses associations oeuvrant dans le domaine social.

**Réponses de l'organisme**

---

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

**8. 3.6 Conclusions sur l'évaluation de la politique sociale (p 11-1)**

Des réunions de concertations ont eu lieu en pied d'immeuble, notamment sur les patrimoines avant travaux, la participation des locataires a été positive en termes de nombre de participants et d'expression. Des concertations écrites ont suivies et des réunions de groupes de volontaires notamment sur l'aménagement des espaces verts mis en place.

Les actions sont très utiles pour impliquer les locataires dans la gestion de leur cadre de vie.

Environ 20 % des logements (au total 429) sont situés dans la zone urbaine sensible de la Côte des Roses à Thionville.

## 4.2 STRATÉGIE PATRIMONIALE

L'OPH a finalisé le 30 mars 2010 un plan stratégique de patrimoine (PSP) qui formalise les orientations sur la période 2009 - 2016. Ce PSP constitue un outil opérationnel de suivi et de prévision débouchant sur un programme d'actions (développement patrimonial, réhabilitation et maintenance du parc existant).

Il ressort de cette étude que près des 2/3 du patrimoine présentent des atouts liés simultanément à la qualification du produit (qualité du bâti, niveau des prestations, accessibilité) et à son environnement (quartier, proximité des services, nuisances). Enfin, le patrimoine est considéré comme globalement performant sur le plan énergétique. La majorité du parc (56 % soit 1 178 logements) est classé C.

L'OPH s'est engagé dans le PSP à augmenter sensiblement son parc de logements sur l'agglomération de Thionville jusqu'à la frontière luxembourgeoise, au rythme moyen de 40 logements par an (dont une part importante de PLAI destinés aux populations défavorisées) soit une augmentation annuelle de 1,9 % du patrimoine sur la durée du PSP. Le développement se fera sous forme d'acquisitions (75 %) et de constructions neuves en privilégiant les volets développement durable et économie d'énergie (bâtiments passifs ou à basse consommation énergétique - BBC).

L'office devra répondre à 2 enjeux majeurs à savoir, le logement des jeunes, un des axes de sa politique de développement, et le logement des personnes à mobilité réduite par l'adaptation de logements.

L'office ne dispose d'aucune réserve foncière à fin 2011 ce qui peut constituer un handicap au regard notamment du coût du foncier (250 €/m<sup>2</sup>). Sa capacité à rechercher des opportunités était jusqu'alors limitée compte tenu d'une intervention circonscrite à la seule ville de Thionville et de la concurrence d'autres opérateurs sociaux (SA d'HLM Batigère Sarel et Logiest, OPH Moselis).

Afin de satisfaire l'objectif, des démarches ont été engagées. Ainsi une convention de partenariat a été conclue en février 2012 avec l'Établissement Public Foncier de Lorraine (EPFL) dans la perspective de faciliter l'acquisition de biens immobiliers.

## 4.3 DÉVELOPPEMENT DU PATRIMOINE

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

Années	Parc au 1er janvier	Constructions neuves et acquisitions-améliorations	Logement repris en gestion directe	Parc au 31 décembre	Évolution annuelle
2007	2 096	4		2 100	0,19 %
2008	2 100	11		2 111	0,52 %
2009	2 111	41	1	2 153	1,99 %
2010	2 153	5		2 158	0,23 %
2011	2 158	4		2 162	0,19 %
<b>Total</b>	<b>2 096</b>	<b>65</b>	<b>1</b>	<b>2 162</b>	<b>3,15 %</b>

**Obs 5 : Depuis le dernier contrôle, le développement de l'OPH de Thionville a été des plus limités, nonobstant les besoins conséquents de logements sociaux sur l'agglomération.**

L'office n'a relancé son développement que dans le cadre de l'opération rénovation urbaine de la Côte des Roses (cf. infra § 5 – rénovation urbaine) où il a participé à la reconstitution de l'offre locative sociale par des acquisitions-améliorations d'une copropriété privée.

**Réponses de l'organisme**

---

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

9. Obs. 5 : 4.3.1 rythme de construction (p 12-1)

33 logements ont été créés dans le cadre de l'opération de rénovation urbaine. Contrairement à ce qui est écrit, 32 logements ont été créés hors ANRU.

Le développement du patrimoine de l'OPH a été particulièrement limité par rapport aux besoins sur la période 2007 – 2011.

Par ailleurs, l'office a réalisé à Yutz une résidence sociale (60 logements) et l'extension d'un foyer pour personnes âgées (25 logements) mis en service respectivement en 2007 et 2009.

Début 2012, la construction de 15 logements (12 financés en PLUS et 3 en PLAI) a été lancée sur des délaissés de terrains, propriété de l'office. Enfin, une maison relais (20 logements) est actuellement en chantier sur Thionville.

L'OPH entend également se développer hors de l'agglomération de Thionville. Plusieurs projets sont actuellement à l'étude, notamment sur Guénange, Rochonvillers, Sierck-les-Bains, Yutz.

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

L'office dispose d'une direction technique dont le dimensionnement actuel, en nombre et en compétences, devrait lui permettre de répondre à son plan de charges notamment à l'accroissement de la production de logements sociaux.

Depuis 2012, dans la perspective de la présentation des opérations au comité d'investissement, la direction technique établit le cahier des charges et le service comptable et financier élabore le montage financier.

La décision d'engager une opération immobilière est prise par le conseil d'administration sur proposition conjointe de la présidente de l'office et de la directrice générale après étude par le comité d'investissement.

Soumis aux règles édictées par l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2009 pour la passation de ses marchés, l'office s'est doté d'un guide des procédures qui s'appuie largement sur les dispositions du code des marchés publics.

La prospection foncière et immobilière est actuellement embryonnaire. L'ancrage local de l'office est un atout pour nouer des relations privilégiées avec les collectivités locales et les professionnels de l'immobilier. La fonction prospection foncière reste à dynamiser.

#### **4.4 MAINTENANCE DU PARC**

La visite du patrimoine a permis de constater un état général du parc satisfaisant compte tenu d'un entretien régulier et de la présence du personnel de proximité malgré des sites sensibles confrontés au comportement de certains occupants (Prés St Pierre). L'effort de sécurisation des parties communes de différents immeubles est à poursuivre pour offrir un bon niveau de prestations aux locataires.

Le programme de maintenance, fait l'objet, dans le cadre de la stratégie patrimoniale, d'un plan pluriannuel sur 8 ans (2009-2016). Ce plan fixe des enveloppes financières par catégorie de locaux et nature de travaux. Il est actualisé, chaque année, à l'occasion de la discussion budgétaire. Ainsi l'office a consacré, en 2010, environ 923 € par logement au titre des dépenses de maintenance, ce qui est élevé (médiane province : 530 € en 2010).

Les contrats d'exploitation et de maintenance sont périodiquement mis en concurrence par l'office. Les clauses stipulant les durées des contrats (en général 3 ou 5 ans suivant la nature des prestations) sont pertinentes.

L'unité réparations locatives est perfectible dans les domaines organisationnel (répartition des tâches) et méthodologique (exemple : les états des lieux d'entrée et de sortie, auparavant établis concomitamment, ne le sont séparément que depuis février 2012).

Le parc d'ascenseurs (25 appareils au total) a fait l'objet d'un contrôle technique en 2008 qui n'a pas révélé de dysfonctionnements notoires au niveau de la maintenance. Les échéances fixées pour les différentes phases de modernisation des ascenseurs sont respectées.

**Réponses de l'organisme**

**Nouvelles observations de la Miilos**

10. 4.3.2 capacité de l'organisme à construire ou acquérir (p 13-1)

L'ordonnance n°2005-649 est du 6 juin 2005 et non 2009.

La dynamique d'acquisition est engagée (23 logements en 2012 et 4 PLAI en diffus)

Dont acte.

Il est pris note de cette dynamique qui va dans le bon sens.

11. 4.4 Maintenance du parc (p14-1)

Un poste a été aménagé en vue de satisfaire pleinement à la vérification plus aboutie des contrats.

Cette évolution s'avère nécessaire.

Les prestations des entreprises titulaires des marchés nécessitent un suivi plus rigoureux (exemple : le mauvais entretien des VMC à l'origine de moisissures dans quelques logements des Tours St Pierre). Des contrôles aléatoires sont à organiser régulièrement pour s'assurer de la réalisation et de la qualité des prestations.

#### **4.5 VENTE DE PATRIMOINE**

L'OPH de Thionville n'envisage pas de mettre en œuvre un plan de vente de son patrimoine sur la durée de son plan stratégique de patrimoine (2009-2016). Cette position est confortée par la délibération du conseil d'administration prise au cours de sa séance de travail du 12 décembre 2011.

Compte tenu de l'absence de rotation, les pavillons ne participent pas au parcours résidentiel. Une incitation à l'acquisition par leurs occupants est à envisager.

#### **4.6 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE**

L'office doit se donner les moyens de développer plus fortement son patrimoine en prospectant toutes les possibilités foncières et immobilières sur son territoire d'intervention. La nouvelle direction s'y emploie activement.

### **5. RÉNOVATION URBAINE**

L'OPH de Thionville est partenaire du projet de renouvellement urbain du quartier de la Côte des Roses. La mise en œuvre du projet porte sur le désenclavement du quartier, la démolition (202 logements), la reconstruction (205 logements) et la réhabilitation de 308 logements sociaux. Le coût total de l'ensemble des travaux sur le quartier s'élève à 62 783 124 € dont une subvention de l'Anru de 10 214 654 €. L'office a officialisé son engagement en cosignant avec les partenaires institutionnels et locaux la convention pluriannuelle de rénovation urbaine le 21 janvier 2010. Il est impliqué dans la reconstitution de l'offre locative sociale à hauteur de 2 550 117 €.

- Sur le site :

- acquisition-amélioration de 24 logements financés en PLUS CD pour un total de 2 082 822 € dont 458 100 € de subventions Anru. La réhabilitation des 3 derniers logements devrait être achevée pour avril 2012.

- réhabilitation de 5 logements pour un montant de 82 557 € dont une subvention Anru de 20 639 €. Hormis la mise aux normes de l'installation électrique déjà effective, 2 logements restent à réhabiliter compte tenu de l'opposition manifestée par leurs occupants à la réalisation des travaux.

- Hors site :

- acquisition amélioration de 4 logements financés en PLUS rue de Meilbourg à Garche pour un montant de 384 728 € dont 47 200 € subventionnés par l'Anru.

Enfin, l'office contribue au relogement des familles pour le compte des organismes impliqués dans l'opération de rénovation urbaine (SA d'HLM Batigère Sarel et OPH Moselis).

L'OPH a satisfait à ses engagements sur la reconstitution de l'offre locative.

**Réponses de l'organisme**

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

## 6. TENUE DE LA COMPTABILITÉ ET ANALYSE FINANCIÈRE

### 6.1 TENUE DE LA COMPTABILITÉ

Les documents comptables sont correctement établis nonobstant une exploitation insuffisante du progiciel « habitat 400 » relativement ancien (cf. supra §.).

L'OPH de Thionville sera soumis à compter de 2012 aux règles de la comptabilité commerciale.

Des améliorations sensibles ont été apportées à la tenue de la comptabilité, la plupart des remarques émises lors du précédent contrôle ayant donné lieu à régularisation (notamment la comptabilisation des charges locatives et des subventions d'investissement ainsi que l'estimation des factures non parvenues). Deux critiques restent toutefois d'actualité. Elles portent sur :

- la valorisation des stocks d'approvisionnement. L'office dispose d'une régie mais aucune comptabilité analytique n'en valorise précisément les prestations. En outre, les dépenses imputées aux locataires ne concernent que les fournitures, les frais de personnel ne leur sont pas répercutés.
- l'imputation de la maintenance. Des travaux importants relevant du gros entretien ou d'immobilisations sont comptabilisés en entretien courant (c/6151). Il s'agit notamment du remplacement d'un monte charges (14 k€), du standard téléphonique (8 k€), de conduites d'alimentation en chauffage (25 k€), des travaux d'étanchéité (15 k€), de la construction d'un mur de séparation (5,7 k€), du remplacement d'une porte de garage (9,2 k€), de diagnostics électriques (12,8 k€), de pose de lecteurs vigik (10,5 k€), de la réfection d'une verrière (11 k€) et de la remise en état de logements. Cette pratique majore le coût de gestion retenu pour le calcul du loyer d'équilibre des opérations et réduit les résultats pour ce qui concerne les remplacements de composants. Une plus grande concertation entre services technique et comptable est nécessaire.

Par ailleurs l'amortissement des installations techniques (c/215) et autres immobilisations (c/218) débute au 1<sup>er</sup> janvier qui suit leur mise en service. Il convient de les amortir au prorata de l'année sur laquelle porte l'acquisition.

Les bons de commande sont exprimés en euros mais également encore en francs, ce qui peut prêter à confusion. La référence à l'ancienne monnaie qui n'a plus cours depuis 10 ans doit être supprimée.

**Réponses de l'organisme**

**Nouvelles observations de la Miilos**

12. Obs. 1 : 6.1 Tenue de la comptabilité (p 15-1)

L'Office sera soumis aux règles de la comptabilité commerciale à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014 et non à compter de 2012.

Concernant la valorisation des stocks d'approvisionnement, un début de comptabilité analytique à partir de 2013 pour être pleinement opérationnelle à la mise en place de notre nouveau logiciel qui accompagnera notre passage en comptabilité commerciale.

Au sujet de l'imputation de la maintenance, l'office a amélioré sa communication en interne, notamment entre les services techniques et financiers.

Nous prenons bonne note de la remarque concernant les amortissements des installations techniques et autres immobilisations.

Il est pris note des engagements de l'Office en matière comptable.

## 6.2 ANALYSE FINANCIÈRE

### 6.2.1 La rentabilité de l'exploitation

A l'instar de la période sur laquelle portait le dernier contrôle (2003 à 2007), la rentabilité de l'exploitation est très bonne sur les quatre exercices étudiés (en moyenne 18,9 % du chiffre d'affaires, la médiane des OPH de province se situant à 13,39 % en 2009).

En k€	2008	2009	2010	2011
Loyers	8 816	9 095	9 351	9 462
Coût de gestion hors entretien	-1 552	-1 849	-1 788	-2 632*
Entretien courant	-1 010	-1 281	-1 603	-1 621
Gros entretien	-472	-439	-389	-269
Taxe foncière PB	-767	-798	-848	-857
Flux financier	278	172	171	65
Flux exceptionnel	422	284	-59	403
Autres produits d'exploitation	116	121	90	112
Pertes créances irrécouvrables	-75	0	-118	-56
Intérêts opérations locatives	-1 529	-1 421	-900	-879
Remboursements d'emprunts locatifs	-2 439	-2 381	-1 975	-1 993
Autofinancement net <sup>5</sup>	1 789	1 503	1 933	1 734
% du chiffre d'affaires	20,23%	16,48%	20,62%	18,29%

\* dont 598 k€ de prélèvement CGLLS sur le potentiel financier

En 2010, cette rentabilité élevée a pour origine :

- l'importance des produits des loyers grâce notamment à une très faible vacance (moins de 10 k€ de perte) et à l'importance des grands logements (39 % du parc),
- des charges d'un niveau modéré. Le coût de gestion est de 828 € et les annuités d'emprunt ne s'élèvent qu'à 31,2 % du chiffre d'affaires (médiane à 39,5 %). Ces dernières ont fortement chuté du fait notamment du remboursement anticipé d'un emprunt de 2 577 k€ et de la baisse du taux du livret A.

L'exploitation se caractérise également par une maintenance qui reste très élevée (923 € au logement). Avec une comptabilisation correcte de travaux en renouvellement de composants, elle serait toutefois réduite de plus de 110 k€.

En 2011, les frais de gestion ont fortement augmenté par suite du prélèvement de la CGLLS (598 k€) sur le potentiel financier et du recrutement de personnel (155 k€). La rentabilité reste cependant à un haut niveau du fait des annuités toujours modérées (31 % du chiffre d'affaires) et également des produits exceptionnels constitués essentiellement du remboursement de sinistres. Les produits financiers sont en revanche en forte baisse, provenant uniquement du livret A. Sur les exercices précédents, leur bon niveau s'expliquait par des ventes de Sicav.

<sup>5</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**

---

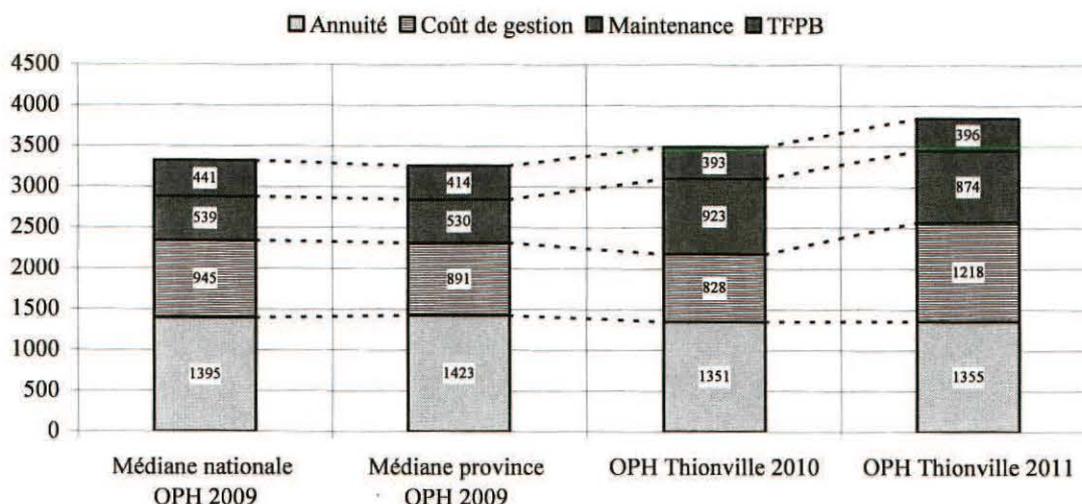
**Nouvelles observations de la Miilos**

---

Ramenées au logement, les charges de 2010 et 2011 de l'OPH de Thionville sont récapitulées dans les tableaux et graphiques ci-après et comparées aux médianes nationale et de province des OPH de 2009 :

En €/logement	Médiane nationale OPH 2009	Médiane province OPH 2009	OPH Thionville 2010	OPH Thionville 2011
Annuité	1 395	1 423	1 351	1 355
Coût de gestion	945	891	828	1 218
Maintenance	539	530	923	874
TFPB	441	414	393	396

<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).



En résumé le niveau modéré des annuités d'emprunts et de la taxe foncière mais également l'importance de la masse des loyers permettent d'assurer une maintenance soutenue et de dégager un autofinancement net très satisfaisant.

### 6.2.2 Les résultats comptables

De la capacité d'autofinancement au résultat :

en k€	2008	2009	2010	2011
Capacité d'autofinancement	4 342	4 012	3 996	3 811
Dotations nettes	-2 703	-2 515	-2 499	-2 647
Sorties de composants	-118	-30	-67	-152
<b>Résultat d'exercice</b>	<b>1 521</b>	<b>1 467</b>	<b>1 430</b>	<b>1 012</b>

Les résultats sont inférieurs à l'autofinancement net et plus particulièrement en 2010 et 2011 (cf. supra §) du fait de l'augmentation de la dotation aux amortissements techniques et des sorties de composants. Aucune vente de logements n'a été réalisée.

**Réponses de l'organisme**

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

### 6.2.3 Bilans fonctionnels

En k€	2008	2009	2010	2011
Capitaux propres	26 071	27 326	28 864	30 000
Provisions pour risques et charges	0	0	0	0
Amortissements. et provisions (actifs immobilisés)	40 995	43 336	45 830	48 227
Dettes financières	33 650	30 308	28 223	27 016
Actif immobilisé brut	90 369	95 814	97 626	100 422
<b>Fonds de Roulement Net Global</b>	<b>10 348</b>	<b>5 157</b>	<b>5 290</b>	<b>4 822</b>
<b>FRNG à terminaison des opérations<sup>6</sup></b>				<b>5 795</b>
Stocks (toutes natures)	0	0	0	0
Autres actifs d'exploitation	1 685	1 358	1 436	2 034
Provisions d'actif circulant	406	464	480	579
Dettes d'exploitation	892	555	561	614
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	388	339	394	841
Créances diverses (+)	242	21	11	4
Dettes diverses (-)	524	559	422	1 059
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	-282	-538	-412	-1 054
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	106	-199	-17	-213
<b>Trésorerie nette</b>	<b>10 242</b>	<b>5 355</b>	<b>5 307</b>	<b>5 035</b>

#### 6.2.3.1 Capitaux propres et provisions

Les subventions étant relativement stables sur la période, la progression des capitaux propres s'explique par les résultats d'exercice (5 430 k€ de 2008 à 2011).

En l'absence de provisions, les ressources internes sont égales aux capitaux propres. Elles représentent 53,5 % des capitaux permanents en 2011 (51,5 % en 2010), la médiane de référence se situant à 33,1 %. Ce ratio très important s'explique en partie par le faible endettement.

#### 6.2.3.2 Dettes financières et immobilisations

Les dettes financières se sont réduites de 6 634 k€ de 2008 à 2011 alors que l'actif immobilisé brut progressait sur la même période de 10 053 k€.

#### 6.2.3.3 Fonds de roulement net global (FRNG) et à terminaison des opérations

Le FRNG d'un montant de 4 822 k€ fin 2011 correspond à 3,95 mois de dépenses moyennes. Il évolue comme suit depuis 2008 :

En k€	2008	2009	2010	2011	cumulé
<b>FRNG en début de période</b>	<b>9 765</b>	<b>10 348</b>	<b>5 157</b>	<b>5 290</b>	<b>9 765</b>
Autofinancement net	1 789	1 503	1 933	1 734	6 959
<b>Dépenses d'investissements (A)</b>	<b>-2 794</b>	<b>-5 833</b>	<b>-2 111</b>	<b>-3 371</b>	<b>-14 109</b>
<b>Financts. comptabilisés (empr. + subv.+cap.propres) (B)</b>	<b>1 721</b>	<b>1 754</b>	<b>347</b>	<b>1 300</b>	<b>5 122</b>
S/T Solde Trésorerie Investiss. de l'année (A - B)	-1 073	-4 079	-1 764	-2 071	-8 987
<b>S/T Autofinancement disponible après investissement</b>	<b>716</b>	<b>-2 576</b>	<b>169</b>	<b>-337</b>	<b>-2 028</b>
Remboursements anticipés		-2 577			-2 577
Cessions d'actifs	7	30	3	10	50
Divers	-140	-68	-39	-142	-389
S/ Total Autres flux du bilan	-133	-2 615	-36	-132	-2 916
S/T Variation du FRNG au cours de l'exercice	583	-5 191	133	-469	-4 944
<b>FRNG EN FIN D'EXERCICE</b>	<b>10 348</b>	<b>5 157</b>	<b>5 290</b>	<b>4 821</b>	<b>4 821</b>

<sup>6</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**

---

Le FRNG chute en 2009 du fait du remboursement anticipé d'un emprunt de 2 577 k€ et de dépenses d'investissement nettement supérieures (de 4 079 k€) au financement extérieur pour l'acquisition notamment des 41 logements. En cumulé, de 2008 à 2011, l'excédent de dépenses sur les financements atteint quasiment 9 000 k€ financé en grande partie par l'autofinancement net (6 959 k€).

A terminaison des opérations, le FRNG s'élève à 5 795 k€ soit 4,75 mois de dépenses moyennes. Ce ratio est correct.

#### *6.2.3.4 Fonds propres disponibles*

Ils s'élèvent à 5 271 k€ à terminaison des opérations. Ils constituent donc une réserve importante.

#### *6.2.3.5 Trésorerie*

La trésorerie suit l'évolution du FRNG. D'un montant de 5 035 k€ en 2011, elle correspond à 4,12 mois de dépenses moyennes ce qui équivaut à la médiane de référence (4 mois). Elle est d'autant plus satisfaisante qu'elle est composée en quasi-totalité de ressources longues.

### **6.3 ANALYSE PRÉVISIONNELLE ET PLAN DE REDRESSEMENT CGLLS**

L'office n'établissait pas d'étude prévisionnelle. Compte tenu du développement envisagé, il devient impératif de travailler en prévisionnel.

Selon la simulation de la Caisse des Dépôts, établie en 2010 et qui prend en compte la mise en service de 47 logements neufs en 2012 et 2013 et l'affectation de 1 300 k€ de fonds propres annuellement pour la réhabilitation, l'exploitation devrait continuer à dégager un autofinancement net élevé et le fonds de roulement net global se maintenir à un niveau correct. Ce travail de prévision est toutefois à réactualiser en fonction des nouveaux objectifs de développement.

De 2012 à 2016 hors nouveaux investissements, les annuités d'emprunts évoluent effectivement favorablement, passant respectivement de 2 864 k€ à 2 705 k€.

### **6.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITÉ FINANCIÈRE**

Faiblement endetté l'office présente une situation financière solide, alimentée par une très bonne rentabilité d'exploitation.

## **7. CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS**

### **7.1 PÉRIODE À VÉRIFIER**

Les cotisations dues au titre de 2009 à 2011 ont été vérifiées.

### **7.2 CONTENU DE LA VÉRIFICATION**

Les cotisations de base, les taxes additionnelles et les déclarations de prélèvement sur le potentiel financier ont été correctement calculées.

Si l'office n'a pas été soumis au prélèvement de 2010, celui de 2011, basé sur des critères différents, s'est élevé à 598 405 €.

### **7.3 CONCLUSION SUR LE CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS**

Les cotisations ont été correctement calculées et réglées.

**Réponses de l'organisme**

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

13. Obs. 2 : 6.3 Analyse prévisionnelle (p 19-1)

Un prévisionnel à 3 ans a récemment été réalisé et sera, début 2013, étendu à 4 ans, soit une prévision jusque 2016.

Afin d'être en capacité de tenir un prévisionnel à 5 ans, compte tenu du développement envisagé pour prévoir et gérer au mieux nos prochains investissements.

Il en est pris acte. Une étude prévisionnelle est en effet nécessaire compte tenu des investissements envisagés.

## 8. CONCLUSION

**Obs 6 : L'OPH de Thionville, 2 475 logements, a accueilli en 2012 une nouvelle directrice générale.**

**Jusque là, le fonctionnement de l'office reposait sur une organisation fragile qui justifie une modernisation du management et des méthodes de gestion ainsi que la mise en place d'un contrôle de gestion et d'un contrôle interne. L'adoption de la comptabilité commerciale, en 2012, est une opportunité pour développer de nouvelles pratiques.**

**Le conseil d'administration a décidé de relancer le développement de l'organisme. La nouvelle direction doit être en mesure de le mettre en œuvre compte tenu de la bonne situation financière.**

**La gestion locative doit encore être améliorée par le respect des règles dans le domaine de la concertation avec les locataires.**

**Une attention particulière sera à apporter aux impayés compte tenu de leur évolution défavorable en 2011.**

Les inspecteurs auditeurs de la Miilos

La chargée de mission d'inspection



**Armand Vagner**



**Christian Guignard**



**Nilda Robinot**

**Réponses de l'organisme**

**Nouvelles observations de la Miilos**

14. Obs 6 : 8. Conclusion (p 20-1)

La déclaration en nombre d'équivalents logements est de 2524 notamment pour les appels de cotisations.

La MILOS ne comprend pas le sens de cette remarque.

Réponses apportées par Mme Le Directeur Général Bernadette HUERTAS, par courrier du 23/01/2013.

Les inspecteurs auditeurs de la Miilos



Armand Vagner

Christian Guignard

La chargée de mission d'inspection



Nilda Robinot

