

Rapport définitif n° 2012-057 Avril 2013

Office public de l'Habitat d'Ugine

Ugine (73)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT DEFINITIF N° 2012-057 OPH D'UGINE – 73

Président : Franck Lombard
 Directeur général : Jean-Pierre Terrier
 Adresse : 417, avenue Perrier de la Bâthie – BP 8
 73401 UGINE Cedex 01

Nombre de logements familiaux gérés : 1272

Nombre de logements familiaux en propriété : 1269

Nombre d'équivalents logements des foyers en propriété : 52

Indicateurs	Organisme	Réf. nat.	Réf. région
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	0.2	1.17	1.04
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	27.1	46.7	48
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vac. techn.(%)	0.16	1.4	1.3
Loyers mensuels (€/m ² de surface corrigée)	2.37	2.99	2.93
Loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	4.21		
Fonds de roulement net global à term. des op. (mois de dépenses)	8.4		
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	8.61	4.18	
	Quartile : 4		
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	-7.4	12.94	
	Quartile : 1		
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	7.9	13.42	
	Quartile : 1		

Présentation générale de l'organisme L'office d'Ugine intervient sur un bassin d'habitat dont la démographie est stable et où l'activité industrielle se maintient. Il gère 1 269 logements tous situés sur la commune. Le rapprochement des organismes locaux de logement social est en cours avec la création d'un GIE et d'une Sem locale de construction et de rénovation de logements.


Points forts

- Dynamique positive du management
- Patrimoine très accessible socialement du fait de loyers particulièrement bas
- Absence de vacance locative
- Impayés maîtrisés
- Engagement des réhabilitations avec le souci d'une bonne maîtrise énergétique
- Rentabilité et situation financière satisfaisantes

Points faibles

- Parc très ancien
- Forte dépendance d'un tissu industriel local de haut niveau, toutefois fragile
- Absence de perspectives de renouvellement du parc
- Forte augmentation des coûts de gestion en rapport avec l'investissement managérial, nécessitant une vigilance sur leur maîtrise
- Insuffisance des outils de gestion financière prévisionnelle

Anomalies ou irrégularités particulières

- Nomination tardive d'un directeur général après la création de l'OPH
- 
- Non respect des procédures légales des ventes de logements
- Absence de mise en concurrence pour le choix du commissariat aux comptes

Les anomalies réglées en cours de contrôle ne sont pas mentionnées dans la version définitive

Conclusion

L'office d'Ugine intervient sur un bassin d'habitat dont la démographie est stable et où l'activité industrielle se maintient. Il remplit son rôle social de manière satisfaisante avec une qualité de service globalement correcte.

Son patrimoine ancien d'environ 1 300 logements aux loyers très bas est situé entièrement dans la commune. Il nécessite des travaux d'amélioration que l'office a engagés avec le souci d'une bonne maîtrise énergétique et qui mériteraient d'être complétés par le renouvellement progressif de son parc en voie d'obsolescence.

Sa rentabilité et sa structure financière satisfaisantes lui permettent de conduire son plan de réhabilitations dans de bonnes conditions, sous réserve d'une maîtrise de ses coûts de gestion. Il serait souhaitable toutefois qu'il s'appuie sur un outil adapté d'analyse financière prévisionnelle.

L'office devra par ailleurs s'attacher à traiter les manquements relevés dans le respect de la réglementation.

Inspecteurs-auditeurs Miilos : Annie Genet et Bruno Calvier
Chargé de mission d'inspection : Jean-Claude Roffet
Précédent rapport Miilos : n° 2006-065 d'avril 2007
Contrôle effectué du 23 avril au 20 novembre 2012
Diffusion du rapport définitif : Avril 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° 2012-057

OPH D'UGINE – 73

SOMMAIRE

1. PRÉAMBULE.....	2
2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME ET DE SON CONTEXTE	2
2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME	2
2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT.....	3
2.2.1 Gouvernance	3
2.2.2 Direction générale	3
2.2.3 Coopération entre organismes savoyards	4
2.2.4 Organisation et management.....	5
2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE.....	6
3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE	6
3.1 OCCUPATION DU PARC	6
3.2 ACCES AU LOGEMENT	7
3.2.1 Connaissance de la demande.....	7
3.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme	7
3.2.3 Gestion des attributions.....	8
3.3 LOYERS ET CHARGES.....	8
3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES	9
3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES	9
3.6 CONCLUSION SUR L'ÉVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE	10
4. PATRIMOINE.....	10
4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE	10
4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE	10
4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE	11
4.4 MAINTENANCE DU PARC	11
4.5 VENTE DE PATRIMOINE	12
4.6 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE.....	12
5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE.....	12
5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE.....	12
5.2 ANALYSE FINANCIERE.....	13
5.2.1 Évolution de l'autofinancement net de l'office	13
5.2.2 Structure financière	16
5.3 ANALYSE PREVISIONNELLE	17
5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE.....	18
6. CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS.....	18
6.1 PERIODE A VERIFIER.....	18
6.2 CONTENU DE LA VERIFICATION.....	18
6.2.1 Cotisation principale	19
6.2.2 Cotisation additionnelle	19
6.2.3 Prélèvement sur le potentiel financier	19
6.3 CONCLUSION SUR LE CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS	19
7. CONCLUSION	20

1. PRÉAMBULE

La Miilos exerce le contrôle de l'Office Public de l'Habitat (OPH) d'Ugine (Savoie) en application de l'article L. 451-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH). Elle a procédé à la vérification de l'assiette des cotisations dues par l'office à la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS), conformément aux articles L. 452-4 à L. 452-6, R. 452-25-2 et L. 423-14.

Le dernier contrôle, objet du rapport n° 2006-065 d'avril 2007, établi conjointement avec la Trésorerie Générale de la Savoie constatait une amélioration de la gestion de l'organisme qui restait toutefois à conforter notamment en ce qui concerne l'entretien du parc et la comptabilité d'investissement. Le management restait pénalisé par la petite taille de la structure. Ce rapport a été présenté au conseil d'administration (CA) de l'office le 9 mai 2007.

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

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME

Au 31 décembre 2011, l'OPH d'Ugine est propriétaire de 1 269 logements familiaux dont 1 268 conventionnés et de 52 logements en foyer pour personnes âgées donnés en gestion au centre communal d'action sociale. Depuis 2010, il gère également trois logements pour le compte de la commune. Tous les logements sont situés dans la commune d'Ugine. L'OPH d'Ugine est le cinquième bailleur social savoyard pour le nombre de logements sociaux gérés. Son parc n'a augmenté que de 12 logements depuis 5 ans, soit un taux moyen de croissance de 0,2 % par an.

Au recensement de 2008, la commune d'Ugine compte 7 014 habitants, ce qui la place au 8^{ème} rang départemental. Sa population a très peu progressé depuis le recensement précédent. Le maintien de l'activité industrielle historique (aciers spéciaux) assure la stabilité des emplois dans la commune.

La ville fait partie de la communauté de communes de la région d'Albertville (Coral) qui regroupe 18 communes (42 000 habitants). Le programme local de l'habitat (PLH) de la Coral, approuvé en 2008, a retenu un objectif de production de 90 logements locatifs aidés par an sur 6 ans, soit 540 logements à échéance 2013, dont 5 % de PLAI¹ et 15 % de PLS². Cet objectif est réparti géographiquement entre les deux villes principales, Albertville et Ugine, susceptibles d'accueillir 400 logements nouveaux (dont 100 pour Ugine) et 140 pour les 16 autres communes. Un fonds intercommunal en appui à la réalisation d'opérations de logements aidés a été créé.

L'observatoire Clameur³ évalue le loyer moyen du marché privé dans la Coral à 9,5 € par m² (moyenne Savoie : 10 €).

Le nombre de logements sociaux est particulièrement élevé à Ugine (plus de 180 logements pour 1000 habitants contre 73 pour l'ensemble de la Savoie et 69 pour la région Rhône-Alpes).

Outre l'OPH d'Ugine, un seul bailleur social a son siège sur le bassin albertvillois. En effet, « Val Savoie Habitat » (l'OPH d'Albertville⁴) et la Saiem du Champ de Mars⁵ se sont

¹ Prêt locatif aidé d'intégration

² Prêt locatif social

³ Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux

⁴ Rapport Miilos n° 2009-050 de janvier 2010

⁵ Rapport Miilos n° 2005-076 de décembre 2005

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

rapprochés en 2012 dans le cadre d'une transmission universelle de patrimoine. « Val Savoie Habitat » gère désormais plus de 2 500 logements au total.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Gouvernance

La collectivité territoriale de rattachement de l'OPH est la ville d'Ugine. Le conseil d'administration a été mis en place le 22 juillet 2008 dans sa nouvelle composition issue de la transformation en office public de l'habitat. Il réunit 17 administrateurs

Franck Lombard, maire d'Ugine, a été élu président à cette date, puis réélu en décembre 2010. Il était auparavant président de l'office municipal d'HLM depuis 2001.

Le CA se réunit fréquemment (8 fois dans l'année en 2010 et 2011). Trois administrateurs (les représentants de la Caf⁶, de l'Udaf⁷ et du Cilgere⁸) n'ont personnellement assisté à aucune réunion du CA d'avril 2011 à janvier 2012 (8 réunions consécutives). Selon l'article L. 421-13 du CCH, ils sont susceptibles d'être déclarés démissionnaires.

2.2.2 Direction générale

Obs 1 : Contrairement aux dispositions de l'article 8 de l'ordonnance n° 2007-137 du 1^{er} février 2007 relative aux offices publics de l'habitat, le conseil d'administration de l'OPH d'Ugine n'a pas nommé de directeur général (DG) dans un délai de six mois à compter de la date de la première réunion du nouveau conseil d'administration de l'office public de l'habitat (22 juillet 2008).

Le président de l'OPH, assisté du directeur de l'ancien office d'HLM, a exercé, à titre gratuit, les attributions du directeur général jusqu'en septembre 2010. L'ancien directeur a continué à exercer une fonction de chargé de mission à temps partiel au sein de la structure jusqu'en 2012.

Le directeur général actuel, Jean-Pierre Terrier, a pris ses fonctions le 1^{er} octobre 2010.

⁶ Caisse d'allocations familiales

⁷ Union départementale des associations familiales

⁸ Collecteur d'Action Logement

⁹ Agence savoyarde d'aménagement, de développement et d'aide aux collectivités (ASADAC), association loi 1901 créée par le conseil général de la Savoie

Réponses de l'organisme**Nouvelles observations de la Miilos****Obs 1 :**

En effet, lors de la transformation de l'Office Public d'Habitation à Loyer Modéré (OPHLM) d'UGINE en Office Public de l'Habitat (OPH), le Président du Conseil d'Administration de l'ancien office d'HLM, assisté de l'ancien directeur, a exercé les attributions du directeur général de l'Office Public de l'Habitat jusqu'à la nomination de ce dernier.

Ces fonctions ont été exercées à titre gratuit, sans perception d'une rémunération spécifique. En conséquence, même si la nomination du Directeur Général (DG) n'est pas intervenue dans un délai de six mois à compter de la première réunion du nouveau Conseil d'Administration de l'OPH, aucun avantage indu n'a été perçu, de même qu'aucun intérêt illégal n'a été pris par la personne qui a assuré l'exercice temporaire de ces attributions.

La Miilos en a bien pris acte. Les dispositions de l'article 8 de l'ordonnance n° 2007-137 du 1^{er} février 2007 ne visaient pas uniquement à limiter les risques d'avantages indus ou de prises illégales d'intérêt mais aussi à mettre en cohérence dans un délai raisonnable l'organisation des OPH avec leur nouveau statut.



2.2.3 Coopération entre organismes savoyards

Le conseil d'administration a engagé en 2009 des démarches, ensuite abandonnées, visant à transformer l'office en société d'économie mixte (Sem). Puis, en octobre 2011, à l'initiative de Franck Lombard, président de l'OPH et maire d'Ugine, une Sem locale a été créée, la Sem de construction et de rénovation des 4 vallées (Sem 4V). Elle a pour objet :

- « d'aménager des terrains, construire principalement des immeubles à usage d'habitation, de bureaux et de locaux à vocation économique dans le cadre d'opérations d'ensemble destinées à la vente ou à la location,
- gérer, louer et entretenir tous types d'immeubles, à vocation non sociale,
- étudier et réaliser l'ensemble des travaux notamment d'améliorations énergétiques pour les offices de l'habitat public et pour toutes collectivités,

¹⁰ En cours de contrôle, l'organisme s'est engagé à mettre en place des carnets de bord au 1^{er} janvier 2013.

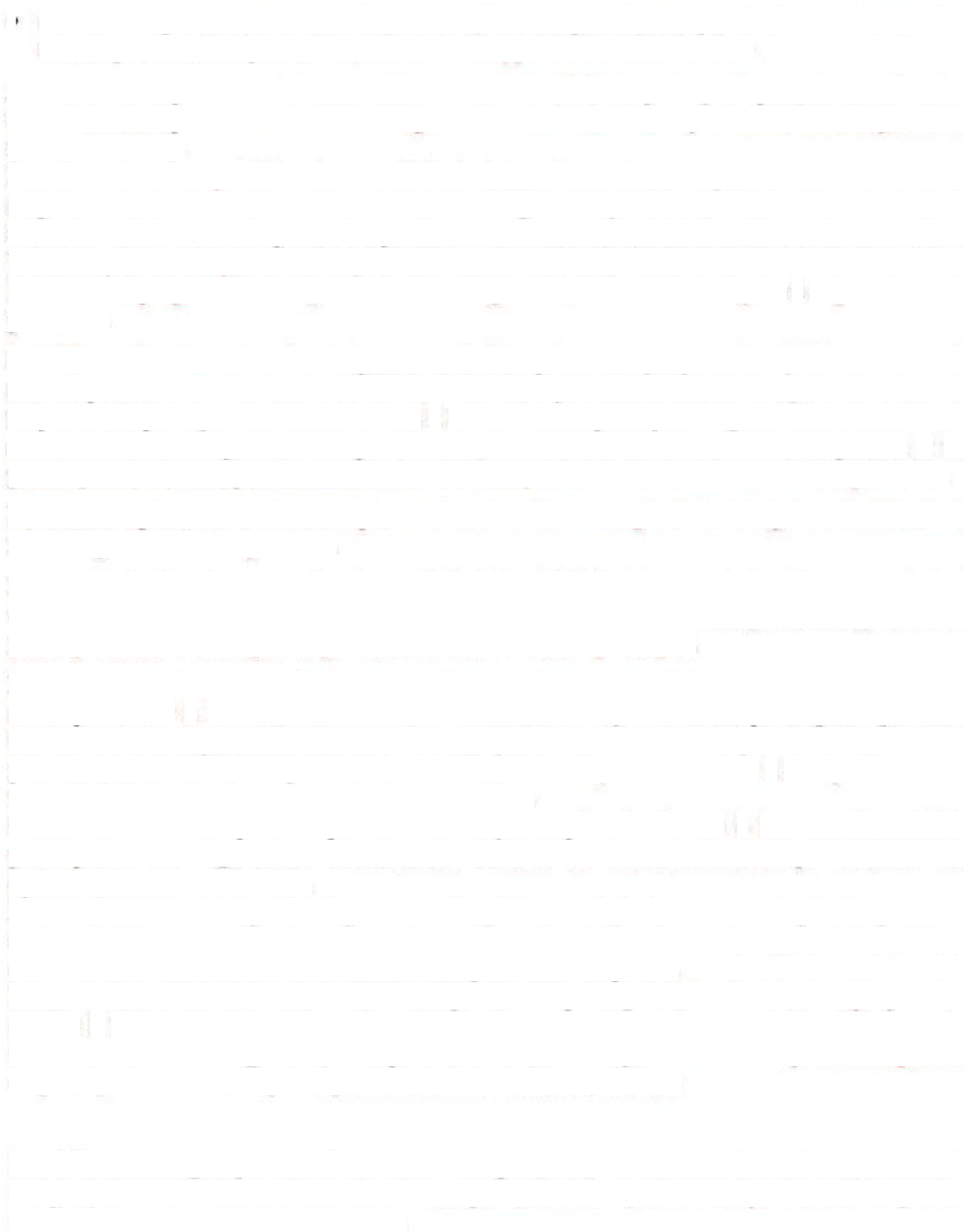
Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Réponses de l'organisme	Nouvelles observations de la Miilos



2.2.4 Organisation et management

Depuis son arrivée, le directeur général a poursuivi l'organisation des services amorcée par le précédent directeur et recruté des cadres intermédiaires. Ces changements opérés assez récemment ont induit une dynamique positive qui s'est notamment traduite par le lancement de travaux d'amélioration du patrimoine, en déficit manifeste d'entretien, et la hausse du niveau de remise en état des logements avant relocation.

¹¹ Société anonyme d'économie mixte de construction du département de l'Ain

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos



Au 31 décembre 2011, l'effectif de l'organisme a été porté à 27 personnes, représentant 26,2 équivalents temps plein (ETP). Le ratio pour 1000 logements s'établit ainsi à 20,6 ETP, ce qui situe l'office au niveau de la médiane des offices de province (20,2 ETP/1000 en 2010¹²).

Un service gestion locative et de proximité a été créé. La gestion de proximité est assurée par quatre gardiens (et deux aides gardiens) répartis sur quatre secteurs géographiques. Leurs rôles ont été précisément définis. Ils disposent d'une loge et assurent des permanences quotidiennes. Un petite régie « bâtiment et espaces verts » composée de 6 ouvriers effectue une partie des travaux d'entretien.

Afin de répondre aux dispositions du décret du 8 juin 2011¹³, la direction étudie actuellement la mise en place d'institutions représentatives du personnel.

Il n'y a pas de procédure écrite pour les achats dont le montant est inférieur au seuil des procédures formalisées. Même pour des montants inférieurs aux seuils des procédures formalisées, les marchés passés par les organismes HLM sont soumis aux principes de liberté d'accès à la commande publique, d'égalité de traitement des candidats et de transparence des procédures (art. 6 de l'ordonnance du 6 juin 2005). En particulier, la publicité doit être adaptée à l'objet du marché et suffisamment efficace pour que les candidats potentiels soient avertis.

Pour son informatique, l'OPH d'Ugine est adhérent depuis 2011 du groupement d'intérêt économique ACG-Synergies de Bourg-en-Bresse (Ain).

La convention d'utilité sociale (Cus) de l'office a été signée par le préfet de région le 27 juin 2011. Elle a été préparée par un prestataire conjointement avec celles de l'OPH d'Albertville et de la Saiem du Champ de Mars.

2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE

L'office d'Ugine intervient sur un bassin d'habitat dont la démographie est stable et où l'activité industrielle se maintient. Le rapprochement des organismes locaux de logement social est en cours avec la création d'un GIE et d'une Sem locale de construction et de rénovation de logements. Celle-ci ne pourra toutefois pas assurer des prestations pour l'office sans mise en concurrence préalable.

L'organisme devra mettre, sans délai, le contrat de son directeur général en conformité avec le CCH.

3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE

3.1 OCCUPATION DU PARC

Fin 2011, seulement 2 logements étaient vacants depuis plus de 3 mois (hors vacance volontaire pour travaux), soit un taux très faible de 0,2 %. La vacance totale de 0,8 % était nettement inférieure à la moyenne régionale (3,2 %¹⁴).

Le taux de mobilité total¹⁵ était de 10,8 % en 2011, proche de la moyenne régionale 2010 (11 %). La rotation interne au parc est importante (2,8 %).

¹² Source : DIS 2010

¹³ Décret n° 2011-636 du 8 juin 2011 portant dispositions relatives aux personnels des offices publics de l'habitat

¹⁴ Source : Commissariat général au développement durable, Service de l'observation et des statistiques (SOES), Répertoire du parc locatif des bailleurs sociaux (RPLS) au 1^{er} janvier 2011

¹⁵ Nombre de logements ayant fait l'objet d'un emménagement en 2011 / nombre de logements proposés à la location

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 4 : L'OPH d'Ugine loge en moyenne des familles moins défavorisées que l'ensemble des organismes départementaux ou régionaux.

Les résultats de l'enquête « occupation du parc social » (OPS) réalisée en 2009 sont comparés à ceux de l'ensemble des bailleurs sociaux dans le tableau suivant :

Part des ménages	disposant de ressources par rapport au plafond Plus ¹⁶			percevant une allocation logement
	< 20 %	< 60 %	> 100 %	
OPH d'Ugine	8,3 %	52,0 %	11,3 %	27 %
Moyenne Savoie	15,1 %	61,3 %	7,6 %	47 %
Moyenne Rhône-Alpes	19,2 %	64,5 %	7,3 %	48 %

Ce constat est confirmé par les chiffres sur les emménagés récents (entrés dans le parc depuis 3 ans) : pour l'OPH d'Ugine, 60,3 % des ménages ont des ressources inférieures à 60 % des plafonds contre 68,1 % pour l'ensemble des bailleurs sociaux de Savoie.

Il s'explique en partie par la stabilité de l'emploi sur le secteur : 74 % des personnes majeures actives logées par l'organisme déclarent disposer d'un emploi stable contre respectivement 69 % et 67 % aux niveaux départemental et régional.

3.2 ACCES AU LOGEMENT

3.2.1 Connaissance de la demande

En Savoie le fichier partagé de la demande n'est pas encore opérationnel. A la date du contrôle, l'organisme utilise uniquement le fichier des demandes déposées dans ses services. Les demandes de mutation interne au parc représentent 28 % des demandes reçues. 77 % des demandes externes proviennent des communes proches d'Ugine ou du bassin albertvillois. Fin 2011, le stock de demandes était de 134. Les délais d'attribution sont courts, excepté pour les demandes de pavillons.

3.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

Les seuls logements identifiés comme réservés sont ceux des collecteurs d'Action Logement (5 % du parc) ou directement des entreprises locales (8 %). 5 logements sont adaptés pour des handicapés.

Le contingent préfectoral est géré en flux. L'accord collectif pour la période 2009-2012 a fixé à 25 % des attributions de l'année précédente l'objectif minimum des bailleurs sociaux pour les attributions aux personnes connaissant des difficultés économiques et sociales, et notamment celles dont les besoins ont été identifiés dans le PDALPD¹⁷. Pour l'organisme, cela représente 24 logements en 2012. Cet objectif ne sera pas atteint, sans que cela soit imputable à l'office. En effet, dans le département, les demandes des ménages prioritaires concernent essentiellement l'agglomération de Chambéry. Très rares sont les candidats parmi ces publics prioritaires intéressés par un logement à Ugine.

En 2011, seulement 9 % des ménages prioritaires du département ont fait une demande pour le bassin albertvillois¹⁸. Dans le département, 385 d'entre eux ont été logés pour un objectif de 601. L'OPH d'Ugine en a relogé 6 pour un objectif de 3.

¹⁶ Prêt locatif à usage social

¹⁷ Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées

¹⁸ Source DDCSPP – pôle logement

Réponses de l'organisme

J'ai pris bonne note de vos remarques concernant l'occupation du parc (§3 – 3.1 page 6-1).

Nouvelles observations de la Miilos

L'organisme n'indique pas les conséquences qu'il doit en tirer en termes de plan d'actions.

Dans le cadre du dispositif Dalo (Droit au logement opposable), l'OPH d'Ugine a logé les 3 ménages qui lui ont été proposés en 2011 sur les 99 attributions effectuées dans le département.

3.2.3 Gestion des attributions

Le rapprochement offre – demande est fait sur dossiers, au cas par cas. Des visites de logements sont organisées pour les candidats venant de l'extérieur. Compte tenu de la faible pression de la demande, il n'y a pas toujours trois candidats pour un logement et il faut quelquefois plusieurs réunions de la commission d'attribution pour attribuer un logement. En particulier, le nombre de logements de type 4 disponibles est toujours supérieur à la demande.

La procédure d'attribution des logements n'appelle pas d'observation. La commission se réunit une fois par mois. Elle dispose d'un règlement intérieur validé par le CA du 13 décembre 2011. 151 contrats de location ont été signés en 2011. L'examen du fichier des locataires ayant bénéficié d'une attribution cette même année n'a pas révélé d'irrégularité.

Les diagnostics de performance énergétique par logement, établis en 2009 lors de l'audit énergétique global (cf. § 4.4), ne sont pas joints aux contrats de location à des fins d'information, comme l'organisme en a l'obligation (art. L. 134-3-1 du CCH).

3.3 LOYERS ET CHARGES

Tout le parc est classé en zone 3 pour les loyers.

Les augmentations moyennes des cinq dernières années ont été les suivantes :

Augmentation annuelle moyenne	2008	2009	2010	2011	2012
OPH d'Ugine	1,95 %	1,96 %	1,99 %	1,10 %	1,90 %
Recommandation de l'État	2,70 %	2,38 %	1,00 %		
Maximum fixé par la loi de finances pour chaque logement				1,10 %	1,90 %

Depuis plusieurs années, les augmentations de loyer sont modulées selon les groupes afin d'essayer de gommer les différences entre immeubles présentant des caractéristiques proches.

Au changement de locataire, une augmentation de loyer est appliquée dans la limite du plafond de la convention lorsque le logement est remis en état.

Les loyers de l'OPH d'Ugine sont nettement inférieurs à la moyenne des bailleurs sociaux. Les trois-quarts de ses loyers se situent parmi le quart des plus bas loyers de Savoie.

	Loyer mensuel 2011 en € par m ² de surface habitable ¹⁹			
	nombre de logements	1 ^{er} quartile	médiane	3 ^{ème} quartile
OPH d'Ugine	1 266 ²⁰	3,43	3,93	4,40
Références Savoie	25 909	4,43	5,21	6,05
Références Rhône-Alpes	357 850	4,38	5,13	5,91
Références France métropolitaine	3,6 millions	4,36	5,26	6,30

La couverture des loyers par les aides à la personne est très bonne. La proportion de logements dont le loyer pratiqué dépasse le loyer plafond²¹ pris en compte pour le calcul de l'aide personnalisée au logement (APL) n'est que de 13 %, à comparer au pourcentage de 39 % pour l'ensemble des organismes HLM de métropole²².

¹⁹ Loyer au m² de surface habitable, hors loyers accessoires, pour les logements dont le loyer est connu, hors cas particuliers. Source des références : SOES, RPLS au 1/1/2011

²⁰ Hors locaux professionnels

²¹ Le loyer plafond est calculé par logement non pas en fonction du ménage qui l'occupe mais selon le type de ménage qu'il a vocation à accueillir suivant sa typologie

²² Chiffre établi par le Haut Comité pour le logement des personnes défavorisées (note d'avril 2012 sur la base du RPLS au 1^{er} janvier 2011)

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Gestion des attributions (§ 3 – page 8-1) :

Les DPE se sont pas remis aux locataires mais sont à leur disposition lors de la signature des contrats.

La Miilos en prend note.

Le contrôle du respect des plafonds de loyers conventionnels n'appelle pas de remarque. La marge théorique globale d'augmentation possible est grande : 24 % en 2012.

En janvier 2012, 67 locataires étaient assujettis au supplément de loyer de solidarité, soit 5,4 % des logements occupés entrant dans le champ d'application. Le barème de droit commun est appliqué.

Depuis 2012 les charges de chauffage collectif sont réparties au m² de surface habitable au lieu de l'être au nombre de radiateurs.

Une analyse de la nature des charges récupérables et récupérées a été entreprise. Des corrections ont déjà été apportées par l'office, mais il demeure des marges d'amélioration (ex : comptabilisation des charges des foyers).

3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES

Jusqu'en fin d'année 2011, la trésorerie d'Ugine recouvrait les loyers et gérait les étapes contentieuses tandis que l'office assurait les échanges relationnels avec les locataires et le pré-contentieux. La répartition des tâches et les procédures n'étaient cependant pas formalisées. La taille de l'organisme permet par ailleurs un accompagnement social personnalisé qui est de qualité.

L'année 2008 a accusé un stock d'impayés locatifs important, reflétant notamment les difficultés économiques de la région. Depuis lors, la situation s'est considérablement assainie. Fin 2011, le taux brut des impayés (y compris le terme échu de décembre) ressort à 7,9 % du quittancement annuel, pour une médiane des offices de province de 12,9 % en 2010.

Le passage en comptabilité commerciale au 1^{er} janvier 2012 (cf. § 5.1) a nécessité la définition d'une nouvelle organisation au sein de l'office. Elle devra s'attacher à maintenir les bons résultats actuels et à mettre en place des procédures écrites et des tableaux de bord.

3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

Un enquête de satisfaction des locataires a été réalisée pour la première fois en 2011 et renouvelée en 2012. Un questionnaire a été adressé à l'ensemble des locataires. 26 % y ont répondu. Globalement, la satisfaction est bonne en ce qui concerne le traitement des réclamations techniques, que ce soit dans les parties communes et espaces extérieurs ou dans les logements (de 73 à 81 %). La qualité de l'accueil, de la communication et des informations données lors de l'entrée dans le logement obtiennent de très bons résultats (plus de 90 % de satisfaits). En revanche, la propreté générale des parties communes n'a fait l'objet que d'une satisfaction de 60 % des répondants en 2011, mais ce résultat s'est amélioré en 2012 avec 74 % de satisfaits.

Il est nécessaire de renouveler régulièrement une telle enquête pour mesurer les évolutions éventuelles. Il est également souhaitable d'envisager de réaliser ce type d'enquête conjointement avec d'autres organismes proches selon la même méthodologie, comme cela se pratique dans beaucoup de départements, afin de pouvoir comparer les résultats et trouver des pistes d'amélioration par l'échange des bonnes pratiques.

Le ménage est assuré dans les parties communes par les gardiens ou aides-gardiens et dans les cages escaliers par les locataires. Un contrôle systématique du résultat par les gardiens est organisé.

La visite du patrimoine effectuée sur une grande partie du patrimoine n'a pas mis en évidence de dysfonctionnements manifestes de nettoyage ou d'entretien courant des bâtiments. Cependant, le caractère vieillissant de bon nombre de façades confirme le constat déjà effectué au précédent contrôle de la Miilos. L'engagement des travaux de réhabilitation thermique (cf. § 4.4) va permettre de traiter à court terme un certain nombre d'entre elles. Un effort particulier sur ce point semble toutefois nécessaire pour une partie du reste du parc qui gagnerait

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Traitement des impayés (page 9-1)

Le passage en comptabilité de commerce a facilité la gestion des impayés depuis la mise en place du pré-contentieux.

La Miilos en prend acte.

à être embellie. Par ailleurs, l'effort engagé sur la remise en état des logements avant relocation a été constaté.

Un plan de concertation locative a été établi en 2006 pour trois ans et reconduit en 2010. Le conseil de concertation devait se réunir au moins deux fois par an. Dans les faits, une réunion des associations de locataires a été tenue en 2010 pour le classement des immeubles en fonction du service rendu dans le cadre de l'élaboration de la Cus et une autre en 2011 pour la modification de la répartition des charges de chauffage collectif.

3.6 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE

L'OPH d'Ugine loge une population disposant de ressources en moyenne plus élevées que les autres bailleurs sociaux dans un parc aux loyers extrêmement bas. En dehors du bassin d'habitat ses logements très accessibles socialement n'attirent que rarement les ménages les plus défavorisés du département, intéressés plutôt par les principaux centres urbains savoyards.

Les efforts initiés pour améliorer le service rendu aux locataires doivent être poursuivis, que ce soit dans la qualité des logements proposés ou dans l'entretien des immeubles.

4. PATRIMOINE

4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

Entièrement situé dans la commune d'Ugine qui ne comporte aucun quartier sensible, le patrimoine compte 11 % de logements individuels. Avec un âge moyen pondéré de 43 ans, le parc est globalement ancien. Sa répartition par type de financement est la suivante :

Financement des logements		Nombre de logements	Pourcentage du parc
Conventionnés	Anciens financements aidés	902	71,1 %
	Prêt Locatif Aidé (PLA), PLUS	341	26,9 %
	Très social (PLAI, PLATS,...)	19	1,5 %
	Prêt Locatif Social (PLS)	6	0,5 %
Non conventionnés		1	0,1 %
Total		1 269	100 %

Les logements accessibles aux handicapés (5 logements) et ceux ayant bénéficié de travaux d'adaptation (25 logements avec travaux d'aménagement de la salle de bain) sont identifiés.

4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE

Par délibération en date du 15 avril 2010, le CA a validé le plan stratégique du patrimoine (PSP) préparé par le cabinet Ineum Consulting dans le cadre de l'assistance à la mise en œuvre de la convention d'utilité sociale. La durée de ce plan est de 10 ans (2009-2018).

Le diagnostic dresse le constat suivant :

- une attractivité moyenne du patrimoine, plus du fait des logements que de leur environnement ;
- un mauvais état technique du parc, jugé vétuste à 22 % ;
- une mauvaise performance énergétique des logements (12 % de « passoires thermiques », diagnostics de performance énergétique – DPE- en classes F et G, cf. § 4.4) ;
- des besoins théoriques de travaux sur 10 ans de l'ordre de 13,7 M€ ;
- une fragilité sociale moyenne et une population logée vieillissante.

Les orientations stratégiques se limitent au patrimoine existant avec une intervention sur le parc le plus énergivore et la réhabilitation des groupes les plus en retard d'amélioration

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

(623 logements concernés, 49 % du parc), la poursuite du plan d'entretien pour 328 logements (26 % du parc) et son renforcement pour 5 groupes (292 logements, 23 % du parc), la cession d'une partie du patrimoine pour financer les actions prévues (12 logements, 0,9 % du parc) et la démolition des deux groupes les plus vétustes (18 logements, 1,4 % du parc).

4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE

Obs 5 : L'absence de renouvellement progressif du parc amenuise son attractivité.

Depuis cinq ans, 17 logements ont été mis en service dans le cadre de deux opérations livrées en 2008. Il n'y a pas d'autre développement prévu à court terme.

La stratégie de développement n'a pas été définie dans le PSP de 2010 car l'organisme se considérait comme étant en phase de transformation en Sem lors de son élaboration et remettait à plus tard son développement. Dans la convention d'utilité sociale signée en juin 2011, l'objectif de développement de l'offre nouvelle a été laissé à d'autres bailleurs « en relation avec l'OPH ». Le choix de l'OPH d'Ugine est, à court terme, de donner la priorité à la réhabilitation de ses bâtiments plutôt que de développer l'offre nouvelle. Le renouvellement progressif de son parc serait pourtant nécessaire pour améliorer son attractivité et limiter les risques à terme de développement de la vacance, même si elle est quasi inexistante à ce jour.

4.4 MAINTENANCE DU PARC

L'office ne dispose pas d'un plan pluriannuel d'entretien, ce qui ne lui permet pas de justifier sa provision pour gros entretien (cf. § 5.1). Un programme « gros entretien et composants » sur cinq ans a été élaboré au cours du contrôle.

Un diagnostic thermique de l'ensemble des bâtiments a été réalisé en 2009 conjointement avec la commune d'Ugine pour ses propres immeubles. Il a été suivi d'un plan d'actions qui préconise pour chaque immeuble des travaux d'amélioration de l'isolation, donne l'estimation de leur coût et du gain énergétique escompté. La mise en œuvre d'énergies renouvelables est également étudiée pour chaque bâtiment, avec l'estimation du retour sur investissement éventuel.

La répartition des logements par classe énergétique est actuellement la suivante :

Classement étiquette DPE	B	C	D	E	F	G
Consommation en kWh/m ² .an	51 à 90	91 à 150	151 à 230	231 à 330	331 à 450	Plus de 450
% des logements	7 %	7 %	49 %	26 %	5 %	7 %

Les réhabilitations « thermiques » prévues au PSP ont démarré. Les travaux sont en cours pour deux bâtiments (« Les Soldanelles » et « La Sélive »), comptant respectivement 32 et 9 logements. L'isolation par l'extérieur est complétée par la pose de capteurs solaires. Le but est de faire passer la classe énergétique de D pour Les Soldanelles et E pour La Sélive à B pour les deux immeubles. Deux autres bâtiments vont suivre en 2013 (Le Stade et Grange de Dime).

Parallèlement, dans le domaine du développement durable, un laboratoire thermique expérimental lancé par la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région Rhône-Alpes (Dreal Rhône-Alpes) est en cours de mise en place sur un autre groupe (La Montagnette), 53 logements individuels groupés (sur lesquels porte l'expérimentation) et 44 collectifs. L'opération est au stade des études (5 maîtres d'œuvre). La rénovation thermique de base porte sur l'isolation (clos, couvert et plancher bas), la ventilation et l'éclairage. La mise en œuvre complémentaire de différents systèmes et matériaux innovants sera testée et l'incidence sur les gains énergétiques sera mesurée. Des subventions ont été sollicitées auprès de l'Ademe²³, du Feder²⁴ et des Conseils régional et général.

²³ Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie

²⁴ Fonds européen de développement régional

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 5 : Malgré les remarques du Commissaire-enquêteur du PLU faisant mention du nombre élevé de logements sociaux, l'OPH a prévu dans ses perspectives « VISIAL » des constructions nouvelles à partir de 2016, avec parallèlement la mise en vente de 5 logements par an comme prévu dans le PSP, sans compter la réalisation de 5 logements mis en service en 2012 (Maison Meunier).

La Miilos en prend acte.

Elle appelle toutefois l'attention de l'office sur la nécessité d'inscrire le renouvellement progressif de son parc ancien dans sa stratégie.

Le contrat d'exploitation des chaudières collectives (12 chaufferies pour 534 logements) a été renouvelé pour la dernière fois en 2005 pour une durée de 8 ans. Il est à noter qu'une seule offre avait été remise pour cet appel d'offres.

L'entretien et la maintenance des 11 ascenseurs, 3 portes de garages et 6 portes d'entrées automatiques ont fait l'objet d'un appel d'offres en 2011. Trois offres ont été remises. Le nouveau contrat a une durée de 5 ans.

Les diagnostics amiante ont été réalisés en 2006.

4.5 VENTE DE PATRIMOINE

Par délibérations intervenues en 1996 et 1998, le Conseil d'administration a décidé de la mise en vente de deux groupes de pavillons (26 logements au total). Un nouveau groupe de 19 logements a été proposé à la vente en 2011. 18 logements ont été vendus entre 1997 et 2005, puis 3 en 2011. Il reste actuellement 24 logements proposés à la vente.

Obs 6 : Les pratiques de l'OPH d'Ugine pour la vente des logements aux locataires ne respectent pas les dispositions légales sur certains points sans incidence toutefois sur l'égalité de traitement des locataires.

Au cours des cinq dernières années, le Conseil d'administration de l'office n'a pas délibéré tous les ans sur les orientations de sa politique de vente en contradiction avec l'article L. 443-7 du CCH. La première délibération du CA sur sa politique de vente date en effet du 5 juin 2012.

Pour les ventes intervenues en 2011 sur les groupes proposés à la vente depuis 1996 et 1998, l'organisme n'a pas demandé de nouvelles estimations au service des Domaines, alors que les estimations présentées dataient de 1998 et 2000 et avaient une durée de validité d'un an.

Enfin, l'attention de l'organisme est attirée sur le fait que la loi n° 2012-387 du 22 mars 2012 a instauré des sanctions en cas de non respect de l'article L. 443-7 du CCH qui prévoit notamment la transmission au représentant de l'État dans le département de toute décision d'aliéner. Or la vente du groupe (« Le Levant » - 19 logements) évoquée au CA du 5 juin 2012 n'a pas à ce jour fait l'objet d'une transmission au préfet pour avis.

4.6 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

L'OPH d'Ugine gère un patrimoine ancien nécessitant des travaux d'amélioration, notamment sur le plan thermique, qu'il a commencé à réaliser et qui mériteraient d'être complétés par le renouvellement progressif de son parc en voie d'obsolescence.

Il doit veiller à respecter les procédures légales en matière de vente de logements.

5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

Par délibération du 7 juin 2011, le CA a adopté le changement de régime comptable. Le passage en comptabilité commerciale a eu lieu le 1^{er} janvier 2012.

Obs 7 : Les mandats de commissariat aux comptes titulaire et suppléant ont été conclus sans mise en concurrence.

Les sociétés KPMG Audit Rhône-Alpes-Auvergne et KPMG Audit Sud-Est ont été désignées, sans mise en concurrence préalable, par le CA du 7 juin 2011 pour assurer respectivement les missions de commissariat aux comptes (CAC) titulaire et adjoint. Lors des prochains renouvellements, il conviendra de se conformer aux dispositions issues de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 et de son décret d'application n° 2005-1742 du 30 décembre 2005.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 6 : Depuis cette remarque, les ventes sont automatiquement soumises à l'estimation des domaines (Eglantiers, Champ des Pierres). Néanmoins, ces estimations correspondent aux prix que l'OPH avait envisagés

La Miilos prend note de cette régularisation des pratiques concernant l'actualisation des estimations du service des Domaines.

L'organisme devra également se conformer à la réglementation en faisant délibérer chaque année le CA sur les orientations de sa politique de vente et en transmettant toutes les décisions d'aliéner au représentant de l'Etat dans le département.

Obs 7 (page 12-1) :

Compte tenu du montant, il n'a pas été procédé à un appel à concurrence.

L'article 10 de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 dispose qu'« après avoir défini ses besoins, le pouvoir adjudicateur ou l'entité adjudicatrice procède à une publicité permettant la présentation de plusieurs offres concurrentes ... ». Au-dessous des seuils de procédure formalisée, les marchés peuvent être passés selon une procédure librement définie qui n'affranchit pas l'organisme d'une mise en concurrence afin de respecter les principes fondamentaux du droit de la commande publique (liberté d'accès à la commande publique, égalité de traitement des candidats et transparence des procédures).

Le présent contrôle a porté sur les exercices 2007 à 2011 soumis aux règles de la comptabilité publique. La gestion comptable était jusqu'alors assurée par la trésorerie d'Ugine.

La plupart des observations formulées dans le précédent rapport ont été prises en considération et l'analyse des documents comptables de synthèse n'appelle pas de remarque de nature à remettre en cause la régularité ou la sincérité des comptes. Des inexactitudes ont cependant été relevées. Elles concernent par exemple la comptabilisation des intérêts compensateurs en 2010 et 2011, ou encore l'enregistrement de certains placements de trésorerie en immobilisations financières (haut de bilan) et non pas en comptes financiers (bas de bilan). L'estimation des provisions, notamment pour charges, manque par ailleurs de précision. Des écarts ont enfin été constatés entre le bilan et les annexes réglementaires sur l'ensemble de la période étudiée.

Si des anomalies ont pu être justifiées au cours du contrôle, le comptable public n'a en revanche pas donné suite aux questions et remarques formulées.

Le passage en comptabilité commerciale et la nouvelle organisation qui s'ensuit nécessiteront une vigilance particulière à la cohérence et au contrôle des données. Des efforts importants ont d'ores et déjà été entrepris en ce sens.

5.2 ANALYSE FINANCIERE

5.2.1 Évolution de l'autofinancement net²⁵ de l'office

La dimension modeste du parc de l'office induit des fluctuations importantes de sa rentabilité ; toute variation de charges de fonctionnement a en effet un impact relativement élevé sur son autofinancement net. De 2007 à 2010, ce dernier s'est établi en moyenne à 9,7 % du chiffre d'affaires hors charges récupérées, en deçà de la médiane des offices de province (13,1 % en 2010).

En 2011, l'autofinancement net s'est considérablement dégradé pour devenir même négatif à - 306 k€ (- 7,4 % du chiffre d'affaires hors charges récupérées). La très forte augmentation des coûts de gestion hors entretien en est l'explication principale.

Le niveau de rentabilité résulte des éléments suivants :

En k€	2007	2008	2009	2010	2011
Loyers	3 710	3 841	3 965	4 055	4 143
Coût de gestion hors entretien	- 494	- 909	- 810	- 739	- 1357
Entretien courant (avec régie d'entretien)	- 448	- 337	- 415	- 419	- 546
Gros entretien	- 261	- 462	- 274	- 733	- 647
TFPB	- 329	- 317	- 405	- 405	- 419
Flux financier	155	89	96	1	84
Flux exceptionnel	- 8	- 17	29	290	- 36
Autres produits d'exploitation	66	25	41	40	79
Pertes créances irrécouvrables	- 3	0	0	- 5	- 10
Intérêts opérations locatives	- 779	- 802	- 823	- 619	- 540
Remboursements d'emprunts locatifs	- 988	- 980	- 995	- 1 117	- 1 058
Autofinancement net	620	131	408	348	- 306
% du chiffre d'affaires	16,7 %	3,4 %	10,3 %	8,6 %	- 7,4 %

Les loyers représentent la quasi totalité du chiffre d'affaires. Leur niveau général (2 948 € par logement géré en 2011) se situe très nettement en-dessous de la médiane (3 370 € en 2010), ce qui amoindrit la rentabilité dégagée. L'OPH d'Ugine figure en effet parmi les offices dont les

²⁵ 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

(page 13-1) :

Au vu des différents problèmes de rajustement relatifs aux comptes 272 (placements SICAV) et 16883 (intérêts compensateurs), il est regrettable que les services de la MIILOS n'aient pu obtenir des réponses précises du comptable public.

La Miilos invite l'office à se rapprocher de la Direction Départementale des Finances Publiques de Savoie pour obtenir ces précisions.

Evolution de l'autofinancement (§ 5.2.1. – page 13-1) :

La mise à niveau de logiciels pour la comptabilité de commerce à partir de 2012, ainsi que SAGE et le renouvellement de matériels devenus obsolètes, ont contribué à une forte baisse de l'autofinancement. A partir de 2013, le niveau des frais de gestion reviendra dans la norme ébauchée dans notre prospective VISIAL.

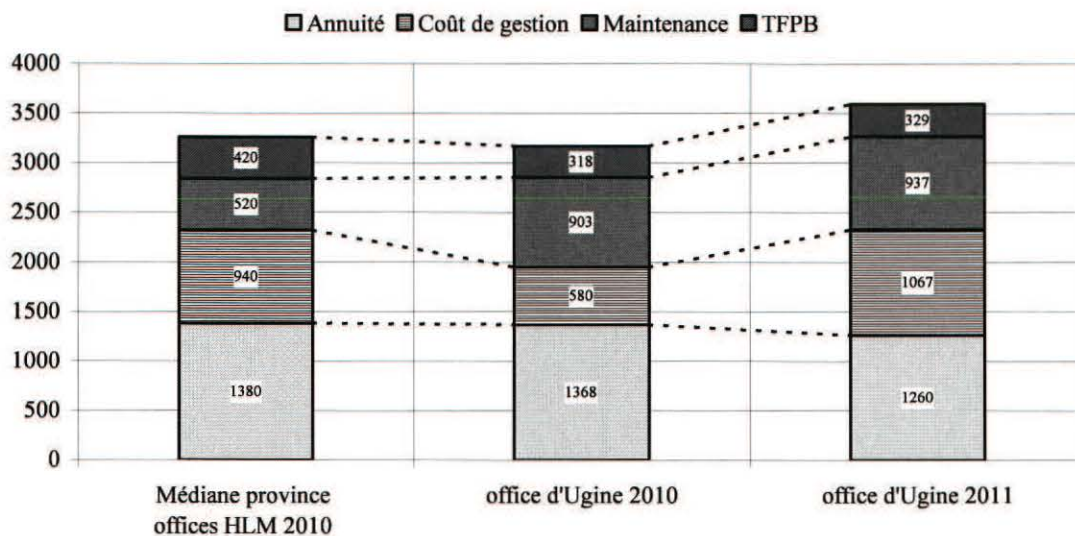
La Miilos a en effet pointé ces dépenses dans le § 5.2.1.2 de ce présent rapport. La Mission prend acte des perspectives affichées par l'office.

loyers sont les moins élevés (1^{er} décile du ratio Boléro²⁶ en 2010). Sur l'ensemble de la période, le montant appelé a augmenté de 11,7 %.

Les produits financiers sont peu significatifs en valeur absolue. Ils contribuent néanmoins à renforcer l'autofinancement net de la société. En 2011, ils ont représenté 2 % des loyers, au delà de la médiane des offices de province (0,92 % en 2010).

L'impact du flux exceptionnel sur la composition de l'autofinancement est minime. En 2010 cependant, il a permis de le renforcer de manière significative grâce à la perception d'indemnités d'assurances consécutives à l'incendie d'un bâtiment.

Les principales charges venant en déduction des ressources d'autofinancement de l'organisme apparaissent sur le graphique ci-après (postes de charges en euros par logement). Ce graphique permet de situer l'office au regard des médianes des offices de province.



5.2.1.1 Charges financières

Le niveau d'endettement de l'office s'est réduit tout au long de la période étudiée. En 2011, les annuités d'emprunts locatifs ont représenté 38,7 % des loyers. A titre de comparaison, la médiane des offices de province atteignait 38,5 % en 2010. Il convient de rappeler l'incidence du faible niveau des loyers. De fait, l'annuité locative rapportée au logement est bien inférieure aux standards habituels (1 260 € vs 1 380 € en province en 2010).

L'organisme a engagé des réflexions sur les moyens d'alléger la charge de sa dette d'une part et d'en faciliter sa gestion d'autre part. Ainsi, un compactage d'une partie de la dette, suivi d'un réaménagement, a été opéré en fin d'année 2011 avec la Caisse des Dépôts et Consignations, principal partenaire bancaire de l'organisme (plus de 94 % de l'encours). Le poids de la dette a ainsi pu être réduit de manière significative en 2011. Les intérêts compensateurs ont en outre fait l'objet d'un remboursement total cette même année. L'allègement du niveau d'endettement qui en a résulté est un facteur essentiel de l'équilibre d'exploitation.

Au 31 décembre 2011, l'encours global de l'office est constitué de 52 % d'emprunts adossés au livret A, de 17 % d'emprunts à taux fixe, de 11 % d'emprunts à taux variable, et de 20 % d'emprunts adossés à l'inflation française, hors tabac.

²⁶ Boléro : base d'observation du logement, études et référencement des organismes

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

5.2.1.2 Coût de gestion

Obs 8 : La maîtrise du coût de gestion, en forte hausse en 2011 à la suite de la mise à niveau de l'organisation et de l'encadrement, devra faire l'objet d'une vigilance particulière ces prochaines années.

Exercice	2007	2008	2009	2010	2011
Coût de gestion / nombre de logements gérés	393 €	713 €	636 €	580 €	1 067 €

Jusqu'en 2010, le coût de gestion locatif hors entretien bien que fluctuant, a toujours été inférieur à la médiane observée dans les offices HLM de province. On constate en revanche une progression nette en 2011, ayant porté à 1 067 € le coût de gestion par logement, bien au-delà de la médiane (940 € en 2010). Cette évolution est liée en grande partie à la mise à niveau de l'organisation et de l'encadrement engagée au sein de l'office (cf. § 2.2.4). Une vigilance particulière devra être apportée ces prochaines années afin de bien les maîtriser.

- **Frais généraux**

On a assisté en 2011 à une flambée des frais généraux. Deux catégories de dépenses constituent les principaux vecteurs de cette évolution, accentuée par le fait qu'elles en constituent, en masse, les principales composantes. Il s'agit d'une part des maintenances et prestations informatiques, dont l'augmentation des coûts résulte du changement de prestataire informatique. D'autre part, le poste « autres services extérieurs » a connu une évolution très significative provenant en particulier du prélèvement sur le potentiel financier (170 k€) ainsi que des études et diagnostics requis avant la vente de logements.

D'autres secteurs de dépenses, certes moins significatifs en valeurs absolues ont également progressé sensiblement : ce sont les crédits-bails automobiles et les frais de déplacement. Les primes d'assurances ont par contre été réduites suite à de nouvelles consultations.

Enfin, les pertes sur récupération de charges locatives ont pesé lourdement sur les coûts de gestion 2011. Pour cet exercice, les charges récupérées ne représentaient en effet que 81,5 % des charges récupérables alors que la médiane des offices de province s'élève régulièrement à plus de 96 %. L'écart ainsi généré s'élevait à 233 k€, soit plus de 30 % des frais généraux. Cet écart exceptionnel est très fluctuant sur la période étudiée (81,5 % à 101 %). Il convient de poursuivre l'analyse engagée sur la nature des charges récupérables et récupérées (cf. § 3.3) afin de réduire et stabiliser les pertes engendrées.

- **Coûts salariaux**

Les charges de personnel ont également connu une croissance significative en 2011 en raison de nouvelles embauches (dont celle du directeur général à temps plein) et de la revalorisation du régime indemnitaire accordé aux personnels. En 2011, les ratios relatifs aux dépenses de personnel non récupérables se sont établies à 18,4 % de la masse des loyers et à 598 € au logement géré. Bien qu'en progression, ces ratios demeurent inférieurs aux ratios médians correspondants des offices de province (respectivement 18,6 % et 700 € en 2010).

5.2.1.3 Maintenance

L'effort de maintenance se situe au dessus des standards habituels sur l'ensemble de la période étudiée. Ce constat est très significatif en 2010 et 2011. Cette dernière année, les dépenses correspondantes se sont élevées à 1 192 k€²⁷, portant le ratio au logement à 937 € contre 520 € sur le plan national dans les offices HLM de province (valeur 2010).

²⁷ Ce montant inclut les dépenses engagées par la régie.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 8 :

Frais généraux

Nous allons chercher à optimiser les charges récupérables. Cependant, l'écart constaté est dû à des imputations erronées sur les comptes de charges récupérables comme indiqué dans le tableau explicatif du 31 Juillet 2012.

La Miilos prend acte de la volonté de l'office de réduire les pertes sur récupération de charges locatives. La Miilos ne considère toutefois pas les écarts constatés comme de simples imputations comptables erronées mais plutôt comme des erreurs de méthodologie.

Maintenance

Un effort particulier de maintenance a été porté sur les logements dont certains étaient proches de la limite d'insalubrité ; d'où une forte progression de ce poste budgétaire.

La Miilos en a pris acte dans son rapport. Ce point doit toutefois être mis en regard avec le besoin d'engager le renouvellement progressif du parc (cf. observation n° 5).

A ce jour, les logements en niveau de maintenance reviennent dans les limites que l'OPH s'est fixées.

Ces ratios caractérisent les efforts entrepris afin de pallier le vieillissement du patrimoine existant (cf. § 3.5 et 4.2). Cette tendance devrait être maintenue ces prochaines années avec l'application des orientations stratégiques découlant du PSP.

5.2.1.4 Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB)

En 2011, cette taxe s'est élevée à 419 k€. Avec un coût de 329 € au logement géré, l'organisme supporte une TFPB inférieure aux constats habituels (420 € pour les offices de province en 2010). Cette taxe a absorbé 10,1 % des loyers quittancés (médiane nationale de 11,4 % hors Ile de France) avec pourtant plus de 96 % des logements assujettis.

5.2.2 Structure financière

Le bilan fonctionnel fait apparaître le fonds de roulement constaté à la fin de chaque exercice et permet ainsi d'apprécier le niveau et l'évolution de la situation financière de l'organisme.

En k€	2007	2008	2009	2010	2011
Capitaux propres	10 391	10 569	10 825	11 282	11 568
Provisions pour risques et charges	750	695	771	714	397
<i>Dont PGE</i>	<i>611</i>	<i>633</i>	<i>639</i>	<i>558</i>	<i>397</i>
Amortissements. et provisions (actifs immobilisés)	14 212	15 185	16 181	17 148	18 103
Dettes financières	19 154	20 086	19 823	18 673	19 224
Actif immobilisé brut	- 41 244	- 42 959	- 43 635	- 44 356	- 44 654
Fonds de Roulement Net Global	3 263	3 575	3 965	3 461	4 638
FRNG à terminaison des opérations²⁸					4 550
Autres actifs d'exploitation	818	961	838	473	492
Provisions d'actif circulant	- 165	- 183	- 229	- 258	- 261
Dettes d'exploitation	- 247	- 543	- 583	- 292	- 242
Créances diverses	41	26	148	44	12
Dettes diverses	- 545	- 496	- 555	- 338	- 137
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	- 99	- 235	- 381	- 370	- 137
Trésorerie nette	3 362	3 810	4 346	3 831	4 774

Sur la période de 2007 à 2010, le fonds de roulement net global (FRNG) est relativement stable. Il a représenté environ 7 mois de dépenses moyennes. En 2011, il s'est renforcé sensiblement pour atteindre 4,6 M€ et 8,6 mois de dépenses, ce qui est confortable et bien au-delà de la médiane Boléro des offices de province (4,5 mois en 2010). Compte tenu des dépenses et des recettes attendues, les fiches de situation financière et comptable (FSFC) transmises par l'organisme permettent d'estimer le FRNG à terminaison des opérations à 4,5 M€, soit 8,4 mois de dépenses moyennes. L'incidence des opérations engagées est minime.

La progression des capitaux propres sur toute la période est grandement liée à l'augmentation des provisions réglementées. La règle dite de « l'équilibre des amortissements techniques et financiers »²⁹ est en effet mise en application depuis 2005 et des amortissements dérogatoires ont ainsi été constitués chaque année. Dans une moindre mesure, les résultats toujours bénéficiaires jusqu'en 2010 ont participé à cette évolution favorable. Les subventions d'investissement notifiées ont par contre été en baisse, en liaison avec l'activité de l'office.

²⁸ 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 encaissées.

²⁹ Règle de l'équilibre des amortissements techniques et financiers : règle qui s'applique aux organismes HLM selon laquelle les amortissements globaux cumulés des immobilisations locatives doivent être au moins égaux au montant cumulé des remboursements de la totalité des emprunts contractés pour le financement de ces opérations.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Les provisions pour risques et charges ont connu une diminution significative en 2011. Le ratio rapportant le montant de la provision pour gros entretien (PGE) aux loyers qui s'élevait jusqu'en 2010 à près de 16 % en moyenne a été ramené à 9,6 % en 2011. Il s'est ainsi rapproché de la médiane des offices de province. La rationalisation des modalités de détermination des provisions, notamment celle pour gros entretien (PGE), doit se poursuivre en se basant sur les coûts d'un programme pluriannuel.

Sur la période, le niveau des dettes financières est relativement stable et le ratio d'indépendance financière (part des ressources internes sur les capitaux permanents) est toujours supérieur à la médiane des offices (39,6 % vs 34,1 % en 2010).

La diminution de la valeur nette de l'actif immobilisé (- 1,8 % sur la période) reflète enfin la faible activité de l'organisme.

Sur toute la période étudiée, le cycle d'exploitation a renforcé, avec des fluctuations, le niveau de la trésorerie. Fin 2011, les disponibilités atteignaient 4,8 M€ soit l'équivalent de 8,9 mois de dépenses moyennes, nettement au-delà de la médiane des offices de province (3,7 mois en 2010). Le comptable public a assuré la gestion de la trésorerie jusqu'en 2011.

5.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

Au cours de l'année 2010, l'office a demandé à la Fédération nationale des OPH de réaliser une analyse de ses perspectives financières. Un dispositif professionnel d'expertise a été remis à l'organisme en novembre 2010. La simulation a porté sur une durée décennale. Elle a reposé sur les bases patrimoniales arrêtées fin 2009 et s'est appuyée sur les orientations stratégiques suivantes :

- des hypothèses économiques, à cette époque, cohérentes (évolution annuelle de l'ICC, de l'IRL et de l'inflation de + 2 %, livret A rémunéré à 3,25 %, prêts CDC à 3,85 %) ;
- des investissements de structure (ex : travaux sur bâtiment administratif, informatique, véhicules) financés sur fonds propres de 100 k€ en 2011 et 50 k€ ensuite ;
- des efforts de maintenance en hausse (800 € en moyenne par logement) ;
- un renouvellement de composants totalement financé sur fonds propres (216 € en moyenne par logement et par an) ;
- l'absence de toute démolition ou construction ;
- la vente de huit logements sur l'ensemble de la période ;
- s'agissant des réhabilitations, l'analyse de deux scénarios, le premier conforme au PSP, avec la réhabilitation de 1 056 logements pour un montant total de 12,6 M€, le second limité à la réhabilitation de 611 logements pour un montant total de 6,4 M€.

Les résultats du premier scénario sont présentés dans le tableau ci-après.

en k€	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Produits courants	4 096	4 177	4 266	4 400	4 537	4 698	4 842	4 970	5 191	5 446	5 608
Annuités emprunts	- 1 825	- 1 795	- 1 728	- 1 748	- 1 767	- 1 789	- 1 786	- 1 791	- 1 783	- 1 785	- 1 744
<i>% des loyers</i>	<i>46,1</i>	<i>44,0</i>	<i>41,2</i>	<i>40,4</i>	<i>39,6</i>	<i>38,7</i>	<i>37,5</i>	<i>36,6</i>	<i>34,9</i>	<i>33,2</i>	<i>31,5</i>
TFPB	- 405	- 420	- 433	- 445	- 458	- 472	- 489	- 506	- 521	- 540	- 559
Maintenance	- 679	- 1 251	- 1 059	- 1 082	- 1 105	- 1 130	- 1 154	- 1 180	- 1 206	- 1 232	- 1 259
Autres charges	- 897	- 854	- 903	- 969	- 994	- 1 021	- 1 045	- 1 074	- 1 104	- 1 134	- 1 162
Autofi. courant	290	- 143	145	157	212	288	366	419	578	755	883
<i>% des loyers</i>	<i>7,3</i>	<i>- 3,5</i>	<i>3,5</i>	<i>3,6</i>	<i>4,8</i>	<i>6,2</i>	<i>7,7</i>	<i>8,6</i>	<i>11,3</i>	<i>14,1</i>	<i>16,0</i>
Potentiel financier	2 951	2 663	2 136	1 560	1 084	695	540	340	291	304	865

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Ils permettent de dégager les constats suivants :

- le taux d'endettement serait en constante diminution sur la période pour atteindre 31,5 % des loyers en 2019 ; en effet, la baisse de la dette ancienne dégage des marges qui ne sont pas compensées par l'endettement supplémentaire ;
- l'autofinancement courant évoluerait positivement chaque année pour atteindre 883 k€ en 2019 soit 16 % des loyers ;
- le potentiel financier régresserait jusqu'en 2017 où il atteindrait 300 k€.

Cette simulation montre que la mise en œuvre du PSP avec 12,6 M€ de travaux est réalisable financièrement. En fin de période, le potentiel financier serait fortement réduit mais l'exploitation correctement équilibrée permettrait de supporter à partir de 2018 des emprunts supplémentaires.

Le second scénario fait apparaître un équilibre de l'exploitation peu modifié par rapport au premier scénario. Au niveau bilantiel en revanche, la mise de fonds propres étant moins importante, le potentiel se stabiliserait à 1,4 M€ en 2014 pour rapidement se reconstituer par la suite.

Des évolutions importantes sont cependant intervenues depuis la réalisation de cette étude. D'une part, les premières réhabilitations ont bénéficié de subventions et participations plus importantes que celles escomptées. En outre, des emprunts ont pu être contractés dans des conditions opportunes. D'autre part, et a contrario, des éléments majeurs ont bouleversé les hypothèses d'exploitation. Il s'agit en particulier de la limitation de la progression des loyers, de la soumission de l'office au prélèvement sur le potentiel financier, et de la progression exceptionnelle des coûts de gestion en 2011.

Obs 9 : L'appropriation par l'organisme d'un outil d'analyse prévisionnelle est indispensable et urgente.

L'office s'est doté de l'outil Visial. Il n'est cependant pas utilisé à ce jour. Les enjeux induits par son PSP et notamment par son plan de réhabilitations nécessitent la maîtrise d'un outil de prévision permettant une plus grande réactivité.

5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE

L'office affiche une rentabilité satisfaisante. Il doit cependant prendre garde à l'évolution exceptionnelle de ses coûts de gestion qui a généré en 2011 un autofinancement net négatif.

Son assise financière lui permet de conduire le plan de réhabilitations dans de bonnes conditions. Il convient néanmoins de mettre à jour les perspectives à l'aide d'un outil d'analyse prévisionnelle adapté.

6. CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS

6.1 PERIODE A VERIFIER

Le contrôle a porté sur les cotisations de base et additionnelles versées au cours des exercices 2010 à 2012 ainsi que sur les déclarations relatives au prélèvement sur le potentiel financier 2010 et 2011.

6.2 CONTENU DE LA VERIFICATION

L'office a procédé aux déclarations et s'est acquitté des règlements correspondants.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 9 : A ce jour, VISIAL est utilisé à son optimum La Miilos en prend acte.

Concernant le chapitre 6 « Calcul des cotisations et prélèvements CGLLS », ces remarques ont été notifiées et nous sommes dans l'attente de réponse. La Miilos en prend acte.

6.2.1 Cotisation principale

Les indemnités d'occupation versées par des occupants sans droit ni titre, comptabilisées au compte 7048, n'ont pas été prises en compte dans le calcul de l'assiette de l'exercice 2010.

Le nombre de bénéficiaires des aides sociales est erroné en 2011.

Enfin, en 2012, le nombre de logements locatifs pour lesquels l'organisme est titulaire d'un droit réel est erroné.

Ces erreurs et omissions conduisent à une insuffisance de versement de 745 €.

6.2.2 Cotisation additionnelle

Le nombre de logements-foyers déclaré en 2010 et 2011 est légèrement erroné. Il convient de retenir 52 unités ouvrant droit à redevance des résidents.

Cet écart conduit à un excédent de versement de 12 € au titre de la part forfaitaire.

Il n'a été relevé aucune erreur dans le calcul de la part variable. En outre, compte tenu d'un niveau de rentabilité inférieur aux seuils requis, l'organisme n'était pas redevable de la part variable pour l'exercice 2010 (exercice de référence 2008).

6.2.3 Prélèvement sur le potentiel financier

En 2010, l'office n'était pas redevable du prélèvement sur le potentiel financier dans la mesure où le rapport investissement/potentiel financier était inférieur au seuil requis.

En 2011, l'organisme s'est acquitté d'un montant de 170 301 €. Les subventions d'investissement à recevoir n'ont cependant pas été déduites des ressources prises en compte dans le calcul du potentiel financier.

6.3 CONCLUSION SUR LE CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS

Compte tenu des erreurs relevées dans ses déclarations, l'organisme est invité à se rapprocher de la CGLLS pour régulariser sa situation.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

7. CONCLUSION

L'office d'Ugine intervient sur un bassin d'habitat dont la démographie est stable et où l'activité industrielle se maintient. Il remplit son rôle social de manière satisfaisante avec une qualité de service globalement correcte.

Son patrimoine ancien d'environ 1 300 logements aux loyers très bas est situé entièrement dans la commune. Il nécessite des travaux d'amélioration que l'office a engagés avec le souci d'une bonne maîtrise énergétique et qui mériteraient d'être complétés par le renouvellement progressif de son parc en voie d'obsolescence.

Sa rentabilité et sa structure financière satisfaisantes lui permettent de conduire son plan de réhabilitations dans de bonnes conditions, sous réserve d'une maîtrise de ses coûts de gestion. Il serait souhaitable toutefois qu'il s'appuie sur un outil adapté d'analyse financière prévisionnelle.

L'office devra par ailleurs s'attacher à traiter les manquements relevés dans le respect de la réglementation.

Les inspecteurs-auditeurs



Annie Genet



Bruno Calvier

Le délégué territorial,
chargé de mission d'inspection



Jean-Claude Roffet

Réponses de l'organisme

Réponses apportées le 13 Mars 2013 par
M. Franck Lombard, président de l'OPH
d'Ugine.

Nouvelles observations de la Milios

Lyon, le 28 Mars 2013

Les inspecteurs-auditeurs



Annie Genet



Bruno Calvier

Le délégué territorial,
chargé de mission d'inspection



Jean-Claude Roffet

