

OPH d'Aubervilliers

Aubervilliers (93)



RAPPORT DE CONTRÔLE 2017

N° 2017-040

RAPPORT DE CONTRÔLE 2017
N° 2017-040

OPH d'Aubervilliers

Aubervilliers (93)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2017-040

OPH d'Aubervilliers – (93)

N° SIREN : 279 300 206

Raison sociale: OPH d'Aubervilliers

Président : Anthony DAGUET

Directeur général : Jean-Thomas LAURENT

Adresse : 122 rue André Karman BP 124 – 93303 Aubervilliers Cedex

Collectivité de rattachement : EPT Plaine Commune

AU 31 DÉCEMBRE 2016

Nombre de logements familiaux gérés :	8 252	Nombre de logements familiaux en propriété :	8 038	Nombre de places en résidences spécialisées en propriété :	118
--	--------------	---	--------------	--	------------

Indicateurs	Organisme	Référence région	France métropolitaine	Source
PATRIMOINE				
Logements vacants (hors vacance technique)	2,54 %	2,5 %	3,3 %	
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacance technique)	1,48 %	0,95 %	1,6 %	
Taux de rotation annuel (hors mises en service)	5,5 %	6,4 %	9,7 %	
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	2,60 %	Nc	Nc	
Âge moyen du parc (en années)	42	Nc	Nc	
POPULATION LOGÉES				
Locataires dont les ressources	-	-	-	
< 20 % des plafonds	25,15 %	15,95 %	21,63 %	
< 60 % des plafonds	67,65 %	53,93 %	59,73 %	
> 100 % des plafonds	8,23 %	15,00 %	11,19 %	
Bénéficiaires d'aide au logement	51 %	34,40 %	47,74 %	
Familles monoparentales	15,03 %	21,45 %	20,91 %	
Personnes isolées	40,14 %	32,16 %	38,31 %	(2)
GESTION LOCATIVE				
Médiane des loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	6,39	6,7	5,7	(2)
Taux de créances inscrit au bilan (% des loyers et charges)	25,77 %	16,1 %	14,5 %	(3)
STRUCTURE FINANCIERE ET RENTABILITE				
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (mois de dépenses)	N.D	S.O	S.O	
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	- 0,25	4,0	4,4	
Autofinancement net / chiffre d'affaires	3,36	12,65	12,39	

(1) Enquête OPS 2016

(2) RPLS au 01/01/2016

(3) Boléro 2015 : ensemble des offices d'Île-de-France

N.D : Non déterminé et S.O : Sans objet

POINTS FORTS :

- ▶ Rôle social avéré avec une politique de loyer bas
- ▶ Contribution au logement de ménages défavorisés
- ▶ Procédures formalisées (commande publique, traitement des factures et suivi des dépenses)
- ▶ Régie de travaux bien organisée assurant avec efficacité les interventions techniques

POINTS FAIBLES :

- ▶ Conseil d'administration lacunaire
- ▶ Généralisation des ruptures conventionnelles allant à l'encontre de l'intérêt général de l'OPH
- ▶ Important turnover et absentéisme du personnel
- ▶ Système d'information défaillant et mal exploité
- ▶ Parc de véhicules disproportionné et mal suivi
- ▶ Mauvaise gestion des charges (retards importants dans la régularisation, abandon de charges...)
- ▶ Conventions APL incomplètes
- ▶ Carence dans le traitement des impayés
- ▶ Défaillance dans la production des éléments comptables sanctionnée par le refus de certification des comptes par le CAC et l'absence de clôture du plan CGLLS
- ▶ Gestion des réclamations perfectible
- ▶ Absence de clôture comptable des opérations de construction et réhabilitation
- ▶ Vacance importante

IRRÉGULARITÉS :

- ▶ Locations irrégulières à des personnes morales
- ▶ Irrégularité au niveau des loyers et surloyers (dépassement de loyers plafonds, loyers forfaitaires, SLS indument perçus...)
- ▶ Absence d'éléments de sécurité (registres, plan d'évacuation, bac à sable...) dans les immeubles
- ▶ Non-respect des obligations relatives à l'amiante (DAPP notamment)
- ▶ Absence de suivi dans la production des assurances multirisques habitation

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

Précédent rapport de contrôle : Décembre 2013
Contrôle effectué du 23 juin 2017 au 13 décembre 2017
RAPPORT DE CONTRÔLE : décembre 2018

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2017-040

OPH d'Aubervilliers – 93

Synthèse	5
1 Préambule	7
2 Présentation générale de l'organisme	8
2.1 Contexte socio-économique	8
2.2 Gouvernance et management	9
2.2.1 Évaluation de la gouvernance	9
2.2.2 Évaluation de l'organisation	10
2.2.3 Évaluation du management	14
2.2.4 Gouvernance financière	16
2.3 Marchés Publics	17
2.4 Conclusion	17
3 Patrimoine	18
3.1 Caractéristiques du patrimoine	18
3.1.1 Description et localisation du parc	18
3.1.2 Données sur la vacance et la rotation	19
3.2 Accessibilité économique du parc	19
3.2.1 Loyers	19
3.2.2 Supplément de loyer de solidarité (SLS)	21
3.2.3 Charges locatives	22
3.3 Conclusion	25
4 Politique sociale et gestion locative	26
4.1 Caractéristiques des populations logées	26
4.1.1 Connaissance de la demande	27
4.1.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme	27
4.1.3 Gestion des attributions	28
4.2 Qualité du service rendu aux locataires	30
4.3 Traitement des impayés	31
4.4 Location à des tiers ou occupations non réglementaires	33
4.5 Conclusion	34
5 Stratégie patrimoniale	35
5.1 Analyse de la politique patrimoniale	35

5.2	Évolution du patrimoine.....	35
5.2.1	Offre nouvelle	35
5.2.2	Réhabilitations.....	36
5.3	Exercice de la fonction maîtrise d'ouvrage	36
5.3.1	Engagement et suivi des opérations	37
5.4	Maintenance du parc.....	37
5.4.1	Entretien du patrimoine	37
5.4.2	Sécurité dans le parc.....	38
5.5	Ventes de patrimoine à l'unité.....	39
5.6	Programmes de Rénovation Urbaine	40
5.7	Conclusion	40
6	Tenue de la comptabilité et analyse financière.....	41
6.1	Tenue de la comptabilité	41
6.2	Analyse financière	43
6.2.1	Analyse de l'exploitation	43
6.2.2	Les produits	45
6.2.3	Les principaux postes de dépenses	45
6.2.4	Gestion de la dette	46
6.2.5	Gestion de la trésorerie	47
6.2.6	Résultats comptables.....	47
6.2.7	Structure financière	48
6.3	Analyse prévisionnelle.....	50
6.4	Procédure CGLLS.....	51
6.5	Conclusion	52
7	Annexes.....	53
7.1	Plancher de calcul du montant des indemnités de licenciement –convention collective.....	53
7.2	Liste des dépassements de loyers plafonds	54
7.3	Extrait délibération 2010-064 du conseil d'administration du 9 décembre 2010 relative au SLS	59
7.4	Tableau récapitulatif des irrégularités aux règles d'attributions.....	61
7.5	Réalisation du PSP 2007 et évolution du PSP 2016.....	63
7.6	Etat d'avancement des projets ANRU	65
7.7	Sigles utilisés.....	67

SYNTHESE

Durant la période contrôlée (2012-2016), l'office public de l'habitat (OPH) d'Aubervilliers était rattaché à la commune d'Aubervilliers. À compter de mai 2017, l'Établissement Public Territorial (EPT) Plaine Commune se substitue à la commune d'Aubervilliers et devient la collectivité de rattachement de l'OPH.

Au 31 décembre 2016, le patrimoine de l'OPH comptait 8 038 logements familiaux en pleine propriété, tous situés à Aubervilliers. Les logements sont situés à 95 % dans des quartiers prioritaires de la politique de la Ville (QPV).

L'OPH d'Aubervilliers assume son rôle social en contribuant de manière significative à l'accueil des ménages défavorisés.

L'OPH recourt au soutien financier de la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS). A ce titre, depuis 1992, il a bénéficié de plusieurs plans de rétablissement ; les derniers couvrent les années 2000-2004 et 2009-2014. Une demande de prolongation du protocole de rétablissement d'équilibre a été formulée par l'OPH, sachant que le plan 2009-2014 n'a pas été clôturé.

Le patrimoine de l'OPH est ancien (42 ans en moyenne). Les plans stratégiques de patrimoine (PSP) successifs ont été très partiellement réalisés avec des objectifs d'intégrer certains programmes immobiliers à réhabiliter dans un projet de rénovation urbaine. Cela souligne l'importance du volet réhabilitation à mettre en œuvre au regard de l'obligation de l'amélioration énergétique des bâtiments et, plus généralement, de la nécessité de maintenir le parc à un niveau de conservation et de confort satisfaisant. En particulier, la réhabilitation du groupe de la Maladrerie (900 logements) est régulièrement citée. Ce groupe est, en effet, identifié comme difficile du fait de contraintes architecturales spécifiques (labellisé "*Patrimoine du XX^{ème} siècle*") et constitué de constructions en gradins avec de nombreux jardins terrasses sur toits. La conception du bâti est donc propice aux infiltrations. La réhabilitation au travers notamment d'une isolation thermique par revêtement externe est techniquement compliquée. Face au coût élevé des travaux, estimés à 60 M€ HT, l'OPH n'a engagé pour l'instant aucune action de rénovation de ce groupe immobilier hormis pour les bâtiments situés Îlot Daquin.

Au regard de ce contexte, certaines décisions manquent de pertinence, au point de ne pas apparaître à la hauteur des objectifs de réhabilitation à atteindre et des enjeux que sous-tend une situation financière fragile.

Entre 2012 et 2015, l'autofinancement net de l'OPH s'est fortement dégradé avec un recul de sept points (10,34 % du chiffre d'affaires en 2012 contre 3,36 % en 2015). Cette dégradation est la conséquence d'une forte augmentation des coûts de gestion de plus de 32 % liée notamment à des dépenses de personnel importantes.

Si le ratio d'indépendance financière est correct (45,3 % pour une médiane de 42,4 %), le fonds de roulement net global est faible puisqu'il représente 0,87 mois de dépenses. En 2015, la trésorerie nette était négative de plus de 12 M€, conséquence des manquements relevés dans la gestion administrative et comptable (retards dans les demandes de remboursement de crédits de TVA et dans l'encaissement de subventions et d'emprunts).

Par ailleurs, durant cette période, certains actes de gestion, tels que des montants excessifs accordés au titre de ruptures conventionnelles, n'ont pas été portés à la connaissance du conseil d'administration (CA). D'autres, comme le protocole d'accord avec les représentants des locataires de 2016 relatif à la régularisation des charges d'eau (1 196 k€), l'abandon de créances de charges locatives (107 k€) et le solde non perçu de la subvention CGLLS (400 k€), ont été adoptés par le CA alors qu'ils constituent des actes de gestion contraires à l'intérêt financier d'un organisme sous protocole CGLLS.

Dans son fonctionnement et dans sa gestion, l'OPH souffre de manière chronique d'un manque global de performance. En outre, l'absence d'image fidèle des comptes a été sanctionnée par le refus du commissaire aux comptes (CAC) de certifier les comptes de l'année 2016. Ce constat peut, pour partie, être imputé à un absentéisme important à l'origine de la fragilité de certaines directions, et à un turnover élevé du personnel, notamment des cadres, ainsi qu'à un outil de gestion informatique mal paramétré et insuffisamment exploité. Plusieurs manquements ont ainsi été relevés notamment des dépassements de loyers plafonds, des régularisations tardives des charges, une mauvaise application du supplément de loyer solidarité, ...

Le défaut de performance résulte aussi de l'absence d'un contrôle de gestion qui garantirait à l'organisme de ne pas dévier de sa vision stratégique et de ses impératifs financiers. Il est également la conséquence de réorganisations successives débutées en 2014 qui ont déstabilisé le personnel (modification des périmètres des directions et des agences), et de l'absence de consignes claires, notamment s'agissant du traitement des sous-occupations et du défaut d'assurances de la part de locataires, ainsi que des impayés.

L'OPH devra également se donner les moyens d'atteindre ses obligations eu égard à sa politique patrimoniale (notamment en matière de réhabilitation et conservation du parc).

Ces constats conduisent à s'interroger sur la viabilité de l'OPH d'Aubervilliers. Le CA et la collectivité de rattachement doivent réfléchir à un processus de rapprochement en vue d'une fusion avec une autre entité HLM. L'adossement de l'OPH à un organisme mieux structuré et mieux géré, et à la situation stabilisée, constitue la seule solution offrant à la fois davantage de visibilité, de pérennité, et de sécurité, tant pour les équipes en place que pour les locataires.

Le directeur général


Pascal MARTIN-GOUSSET

1 PREAMBULE

L'ANCOLS exerce le contrôle de l'OPH d'Aubervilliers en application de l'article L. 342-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH) : « *l'agence a pour missions : 1° de contrôler de manière individuelle et thématique : le respect, par les organismes (...) des dispositions législatives et réglementaires qui leur sont applicables ; l'emploi conforme à leur objet des subventions, prêts ou avantages consentis par l'Etat ou par ses établissements publics et par les collectivités territoriales ou leurs établissements publics ; 2° d'évaluer (...) l'efficacité avec laquelle les organismes s'acquittent de la mission d'intérêt général qui leur est confiée au titre de l'article L. 411-2 (...), la gouvernance, l'efficience de la gestion, l'organisation territoriale et l'ensemble de l'activité consacrée à la mission de construction et de gestion du logement social (...).* »

L'Agence rappelle par ailleurs qu'en application des dispositions des articles L. 342-12 et L. 342-14 du CCH, l'ensemble des faits qui constituent :

- des manquements aux dispositions législatives et réglementaires qui sont applicables à l'organisme,
- des irrégularités dans l'emploi des fonds de la participation à l'effort de construction ou des subventions, prêts ou avantages consentis par l'État ou par ses établissements publics et par les collectivités territoriales ou leurs établissements publics,
- une faute grave de gestion,
- une carence dans la réalisation de l'objet social ou un non-respect des conditions d'agréments,

et qui sont éventuellement relevés dans le présent rapport de contrôle sont passibles de sanctions. Le cas échéant, les sanctions sont prises par le ministre chargé du logement, sur proposition du conseil d'administration de l'ANCOLS, après examen du rapport par son comité du contrôle et des suites et après que l'organisme a été mis en demeure de procéder à la rectification des irrégularités relevées ou mis en mesure de présenter ses observations sur les irrégularités identifiées et les propositions de sanctions envisagées.

Le précédent contrôle (n° 2012-158), réalisé sur la période 2008-2012, indiquait une participation active au logement des populations défavorisées. Il constatait une gestion souffrant d'un manque de performance et de très nombreuses insuffisances, au nombre desquelles un absentéisme et un turnover du personnel élevés, le manque de maîtrise du système informatique, une régularisation des charges mal maîtrisée, un défaut d'entretien, de nettoyage et de sécurité sur certains sites et quelques manquements à la réglementation dans le processus de location. Sur le plan financier, le contrôle soulignait le soutien de la CGLLS depuis 1992. Il émettait également une réserve et un appel à la vigilance quant au rythme des réhabilitations au regard de moyens financiers limités, dans le cadre d'un programme de ventes aux locataires inexistant, et d'un coût très élevé de ces opérations en particulier s'agissant de la Maladrerie.

2 PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

L'OPH d'Aubervilliers est exclusivement présent sur la commune d'Aubervilliers, sa collectivité territoriale de rattachement jusqu'en mai 2017. Avec 8 038 logements familiaux à fin 2016, il en est le principal bailleur social, devant I3F (776 logements), France Habitation (549 logements) et la RIVP (382 logements).

Sa proximité immédiate avec la capitale et la diversité de ses dessertes de transports (par lignes d'autobus, par les lignes 7 et 12 du métro et par le RER B) confèrent à Aubervilliers une forte attractivité. Du point de vue du marché locatif social, la commune est ainsi classée en zone tendue. La mise en service du prolongement de la ligne 12 du métro, prévue pour décembre 2019, devrait confirmer l'attractivité de la ville et augmenter les demandes de logement social, notamment dans le périmètre des deux nouvelles stations Aimé-Césaire et Mairie d'Aubervilliers.

Aubervilliers intègre plusieurs quartiers prioritaires de la politique de la ville dans lesquels plus de la moitié de la population vit avec moins de 11 250 € par an. Le QPV d'Aubervilliers couvre ainsi 80 % du territoire de la commune et 95 % du patrimoine de l'OPH. La commune intègre près de 12 100 logements locatifs sociaux, soit un taux « SRU » de 44,6 %.

La ville, qui compte environ 77 000 habitants, fait partie de l'EPT Plaine Commune, créé dans le cadre du Grand Paris. Depuis le 1^{er} janvier 2016, Plaine Commune est passé du statut de communauté d'agglomération à celui d'établissement public territorial ; ce dernier est le sixième territoire du Grand Paris. Son périmètre reste toutefois inchangé au 1^{er} janvier 2016, Plaine Commune continuant à rassembler les neuf villes qui la composent : Aubervilliers, Epinay-sur-Seine, L'Ile-Saint-Denis, La Courneuve, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis, Saint-Ouen, Stains et Villetaneuse. L'EPT regroupe environ 410 000 habitants.

Le revenu médian annuel par Albertivillarien est de 10 846 € contre 12 142 € au sein de Plaine Commune. Le taux de chômage de la ville est extrêmement élevé : 24,3 % contre 21,8 % pour Plaine Commune

La cartographie des logements sociaux sur le secteur d'Aubervilliers s'inscrit dans le contexte du Plan de renouvellement urbain (PRU). L'OPH est concerné par le projet de rénovation urbaine sur le quartier Nord, Villette/Quatre Chemins et sur le quartier Cristino Garcia-Landy. Il sera également concerné par le Nouveau plan de renouvellement urbain (NPRU) sur deux périmètres : le quartier Nord, Villette/Quatre Chemins et le quartier Emile Dubois/ Maladrerie.

Un protocole de rétablissement d'équilibre a été signé avec la CGLLS pour la période 2009-2014. Il n'a pas été clôturé. Une demande de prolongation est à l'étude par la CGLLS.

Depuis mai 2017, dans le cadre de l'application de la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, et de la loi du 7 août 2015 portant sur la nouvelle organisation territoriale de la République, dite loi NOTRe, l'OPH est rattaché à l'EPT Plaine Commune (collectivité de rattachement de l'OPH Plaine Commune Habitat). Le rattachement a été acté par les instances délibératives de l'EPT et de la Commune d'Aubervilliers. Le CA de l'OPH d'Aubervilliers a, lui-même, délibéré sur ce point le 29 mars 2017.

À l'issue du processus, prévu au plus tard le 31 décembre 2017, l'OPH devrait prendre la nouvelle appellation d'OPH Aubervilliers-Plaine Commune.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Évaluation de la gouvernance

Le CA compte 23 membres. Durant la période contrôlée, la fonction de président a été exercée successivement par M. Bernard Vincent jusqu'au 5 mai 2014, par M. Silvère Rozenberg jusqu'au 16 mai 2017, et par M. Anthony Daguet, premier adjoint en charge des délégations finances, travaux et vie associative à la Maire d'Aubervilliers, depuis cette date.

Le CA ne s'est pas pleinement saisi de ses prérogatives et n'a pas rempli les missions qui lui sont dévolues, notamment en validant des décisions contraires à l'intérêt financier de l'OPH, au regard de sa fragilité financière et des besoins de financements qu'exigent les réhabilitations.

Sur la période contrôlée 2012-2016, ainsi qu'en 2017, des actes de gestion apparaissent contraires à l'intérêt de l'organisme ; ils font l'objet d'un développement infra :

- protocole de 2016 relatif à la régularisation des charges d'eau, très avantageux pour les locataires et dont il a résulté pour l'OPH une perte de 1 196 000 € (cf. § 3.2.3) ;
- en septembre 2017, abandon de créances de charges locatives à hauteur de 107 749 € (cf. § 3.2.3) ;
- évolution des loyers en deçà du taux négocié lors du protocole CGLLS (cf. § 6.2.2) ;
- solde de la subvention CGLLS (400 k€) non perçu (cf. § 6.4).

Dans ce contexte de dépenses, l'ANCOLS relève la signature du protocole transactionnel de 53 315 € lié au licenciement de l'ancien DG (cf. § 2.2.3) ;

Les administrateurs n'ont pas toujours disposé des éléments d'informations nécessaires à l'exercice de leurs prérogatives :

- montants excessifs accordés, de juin 2016 à juillet 2017, au titre des ruptures conventionnelles (507 000 € en cumulé), notamment au regard de la durée de présence des bénéficiaires à l'OPH (cf. § 2.2.2) ;
- aucune clôture comptable des opérations de construction et de réhabilitation réalisée depuis dix ans (cf. § 5.2.1) ;
- réserve émise par le CAC sur la certification des comptes en 2015 et son refus dans le courrier du 20 juin 2017 adressé au président du CA et au DG, de certifier les comptes de l'OPH en 2016 (cf. § 6.1).

Par ailleurs, l'OPH souffre de manière chronique d'un manque global de performance que le CA n'a pas considéré à sa juste mesure ; les principales fragilités et les principaux manquements constatés sont les suivants :

- un absentéisme important et un turnover élevé du personnel, notamment des cadres : quatre DRH, trois DG et deux DG par intérim durant la période contrôlée (cf. § 2.2.3) ;
- un système informatique insuffisamment exploité et mal paramétré débouchant sur :
 - des données peu fiables du système d'information comptable et financier (cf. § 2.2.2) ;

- des données erronées sur les éléments des conventions APL (cf. § 4.3) ;
- des données non renseignées lors de la collecte des assurances (cf. § 4.1.3.3).

Le CA ne s'est pas donné les moyens d'assurer un contrôle de sa gestion, d'autant plus indispensable que l'organisme est encore sous protocole CGLLS (cf. § 2.2.2).

Enfin, les organigrammes successifs n'ont cessé d'évoluer, rendant difficile la mise en place d'une organisation opérationnelle ; l'absence de consignes claires (notamment sur le traitement des sous-occupations et du défaut d'assurances de la part de locataires, ainsi que sur les impayés) n'a pas amélioré la situation. Par ailleurs, l'organisation inadaptée s'agissant du traitement des charges occasionne des retards importants dans leur régularisation (cf. § 3.2.3).

Le CA se réunit en moyenne six fois par an. Les procès-verbaux (PV) du CA sont détaillés et retracent les débats. Le taux de présence des administrateurs s'établit en 2016 à 71 % (65 % en 2015).

Conformément à l'article R. 421-16-2° du CCH, le CA s'est doté d'un règlement intérieur qui a été adopté en mai 2014. Le conseil a mis en place les commissions statutaires que sont la commission d'attribution de logements (CAL), le conseil de concertation locative et la commission d'appel d'offres.

Un bureau a été nommé. Il comprend, outre le président du CA, président de droit, six membres issus du CA, dont un représentant des locataires. Le bureau a reçu plusieurs délégations du CA, notamment celles de « *déterminer la part variable du directeur général* » et d'autoriser les emprunts.

La compétence, déléguée du CA au bureau, d'autoriser les emprunts sans fixation d'un montant limitatif n'est pas conforme à l'article R. 421-16 du CCH.

En effet, les délégations successives mentionnent, parmi les compétences déléguées du CA au bureau, celle d'autoriser les emprunts. La délibération 2015-20 du 15 avril 2015 fait le lien avec la délégation de compétences du CA au bureau du 18 septembre 2008, laquelle s'inscrit « *dans la limite du budget voté* », ce qui est très large. La délégation de compétence du 20 juin 2017 ne donne, elle, aucune limite à la délégation des emprunts. Une délégation imprécise présente un risque pour l'organisme.

L'article R. 421-16 mentionne que « *Le bureau peut, par délégation du CA et dans les limites fixées par lui, être chargé de souscrire des emprunts* ». La délégation des emprunts doit donc s'inscrire dans une limite chiffrée. Ainsi, les délégations données successivement par le CA à son bureau, « *dans la limite du budget voté* » puis sans limitation de montant, sont irrégulières au sens du CCH.

L'OPH est invité à se mettre en conformité avec la réglementation et ainsi, mieux préciser et border ses délégations d'emprunts, permettant de contrôler et de sécuriser ses engagements.

Dans sa réponse, l'OPH précise qu'une délibération mentionnant le montant maximum par emprunt pour lequel le bureau est amené à délibérer sera proposée lors du CA du 17 octobre 2018.

2.2.2 Évaluation de l'organisation

Des décisions allant à l'encontre des intérêts de l'organisme et incompatibles avec une situation sous protocole CGLLS ont été prises par l'ancien DG au titre des ruptures conventionnelles. Les montants convenus sont excessifs au regard du temps de présence à l'OPH des bénéficiaires et traduisent une inégalité de traitement entre salariés. En outre, les ruptures conventionnelles n'ont pas été soumises à l'accord préalable du CA.

En effet, de juin 2016 à juillet 2017, onze ruptures conventionnelles, toutes à l'initiative des salariés, ont été signées par l'ancien DG de l'OPH (aucune en 2012 et une rupture en 2013).

Le montant cumulé attribué au titre de ces ruptures conventionnelles s'élève à 507 000 €, montant bien supérieur à celui de l'indemnité de licenciement figurant à la convention collective nationale du personnel des OPH¹, soit un cumul de 120 321 € (cf. annexe 7.2).

Sur les onze collaborateurs concernés, quatre avaient une ancienneté comprise entre six et huit ans, quatre une ancienneté entre trois et quatre ans, et trois une ancienneté inférieure à deux ans.

Dans la tranche comprise entre six et huit ans d'ancienneté, le montant convenu dans la convention de rupture correspond, selon les personnes, à un multiple qui va de 6 à 12 fois leur salaire de référence. Dans la tranche comprise entre trois et quatre ans d'ancienneté, l'indemnité accordée représente de 5 à 20 fois le salaire de référence. Dans la tranche d'ancienneté inférieure à deux ans, les montants de la rupture correspondent à 12 fois le salaire de référence.

Cette distinction de traitement entre les salariés, dans une période de temps rapprochée, et le caractère inversement proportionnel au temps de présence à l'OPH des sommes convenues auraient dû conduire à la sollicitation préalable de l'autorisation du CA, conformément aux articles L. 423-10 et suivants du CCH.

En effet, le champ d'application des conventions réglementées couvre toute convention « *conclue directement ou par personne interposée entre l'organisme et un de ses dirigeants, un de ses salariés, un de ses administrateurs ou une personne morale dans laquelle un de ses dirigeants, un de ses salariés, un de ses administrateurs exerce des fonctions d'administrateur, de membre du conseil de surveillance ou de dirigeant.* ».

Certes, les conventions portant sur des opérations courantes et conclues dans des conditions normales sont exclues de ces dispositions par l'article L. 423-11-1 du CCH.

Toutefois, l'importance des sommes convenues, notamment celles correspondant à un temps de présence de deux ans, et l'importance du montant cumulé à ce titre, sur une année et dans un contexte de protocole CGLLS, conduisent à considérer que les conventions visées ne relèvent pas de conditions normales et auraient dû être soumises à l'approbation préalable du CA.

Dans sa réponse, l'OPH précise que les décisions citées supra relèvent de la responsabilité de l'ancien DG².

Par ailleurs, l'OPH souffre d'un manque de fiabilité des données de gestion lié aux insuffisances de son système d'information auquel s'ajoute l'absence d'un poste de contrôleur de gestion. En effet, le système d'information de l'OPH est défaillant. C'est notamment le cas du système d'information comptable et financier qui ne permet que difficilement d'avoir accès à des données fiables et utilisables sans nouveau traitement. Dans son rapport sur les comptes annuels 2016, le CAC relevait notamment, en page 2, une « *fiabilité des systèmes d'informations comptables insuffisante.* » L'OPH précise que le système d'information est en voie d'amélioration. La modification des schémas comptables dans la base informatique programmée en novembre 2018 permettra le rétablissement d'une situation saine dans la saisie des écritures comptables.

¹ Le montant de la rupture conventionnelle ne peut être inférieur à l'indemnité de licenciement, laquelle est, dans la convention collective, égale aux trois quarts de la rémunération brute de référence multipliée par le nombre d'année d'ancienneté.

² L'ancien DG a fait l'objet d'une saisine contradictoire par l'ANCOLS le 12 septembre 2018.

La migration informatique opérée en 2007 a également fortement détérioré la qualité des informations de gestion, notamment celles relatives aux conventions APL et au quittance de loyer (cf. § 3.2.1 et § 4.1.3.1), entraînant un manque de fiabilité des données existantes au sein de l'applicatif métier. L'OPH ne dispose donc pas d'un outil d'aide au pilotage satisfaisant.

Il serait donc de bonne gestion que l'organisme réalise un audit de son système d'information afin de trouver des pistes d'amélioration. Cette situation est rendue encore plus délicate au regard de la fragilité de l'équipe « système d'information » rattachée au secrétariat général.

Par ailleurs, au regard de la situation délicate de l'OPH, l'absence de suivi des indicateurs, qui pourrait être réalisé par un contrôleur de gestion, apparaît problématique. Il n'existe pas de réelle stratégie visant à rationaliser les dépenses. À titre d'exemple, sur les factures de l'UGAP auquel il a sous-traité la gestion de ses prestations téléphoniques, apparaissent à de multiples reprises des coûts relatifs à des appels passés vers des numéros spéciaux pour plusieurs centaines d'euros par mois. Mais l'OPH n'a pas connaissance des agents disposant ou non d'un accès à des numéros spéciaux depuis son poste fixe.

L'existence d'un véritable contrôle de gestion aurait notamment permis de déceler les défaillances en matière de clôture comptable des opérations de construction et de réhabilitation.

Dans sa réponse, l'OPH souligne qu'un travail a été initié en 2017 pour la mise en place d'indicateurs de suivi de l'activité via un outil de requête (délais de remise en état des logements vacants, coût de la vacance...). Par ailleurs, la création d'un poste de chargé de base patrimoniale a permis la mise à jour de données relatives aux loyers, surfaces et éléments techniques. Deux postes de contrôleurs de gestion ont été créés début 2018, avec pour première mission l'assistance aux opérations de clôture et « nettoyage » des comptes. L'OPH informe également l'ANCOLS du renforcement du service informatique au travers notamment du recrutement d'un ingénieur infrastructure réseau. Enfin, les directeurs doivent faire un état de la qualité des données afin de combler les lacunes avant le passage à la nouvelle version de l'application informatique prévu en janvier 2019.

L'ANCOLS considère que la mise à jour de l'application est un élément de progrès, tout en soulignant la nécessité de fiabiliser la base informatique.

Depuis dix ans, aucune clôture comptable des opérations de construction et de réhabilitation n'a été réalisée ouvrant le risque d'une forclusion des soldes de subventions. En 2017, l'OPH a requis l'aide d'un expert-comptable afin de remettre à plat toutes les fiches de paiement relatives aux opérations de construction et de réhabilitation non clôturées. Cette lacune de gestion est en partie à l'origine du refus de certification par le CAC. La remise à plat pourrait révéler des dépassements de délais pour percevoir certains soldes de subventions qui peuvent aller jusqu'à 416 k€, comme par exemple l'opération du groupe 224, de 30 logements, réalisée en VEFA et livrée en 2016.

L'OPH précise que près de 10 ans d'opérations ont été « remises à plat », en s'assurant également qu'aucune subvention n'était caduque. Ces opérations devraient être clôturées par délibération du CA courant 2019.

Enfin, le processus de conservation des archives présente certaines faiblesses. Il se caractérise par une décentralisation ainsi qu'une hétérogénéité des pratiques d'un service à un autre. L'absence de procédure commune à l'ensemble de l'OPH relative à l'archivage pourrait engendrer un risque de déperdition d'informations, risque qui s'est avéré lors du contrôle au travers de conventions APL incomplètes.

L'OPH employait 217 agents au 31 décembre 2016, dont 15 ouvriers dans la régie. Par ailleurs, les fonctionnaires territoriaux représentent 40 % de l'effectif.

Un fonctionnaire, détaché dans le cadre de l'article 120-IV de la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale a bénéficié de renouvellements successifs de son détachement au-delà de la limite autorisée.

Le fonctionnaire territorial a été détaché, au titre de l'article 120-IV de la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984, dans un emploi rémunéré ne relevant pas du statut de la fonction publique territoriale, à compter du 1^{er} décembre 2011, et a obtenu un premier renouvellement à compter du 1^{er} décembre 2013. Il a ensuite bénéficié d'un second renouvellement de détachement à compter du 1^{er} décembre 2015. Sa demande d'un troisième détachement est en cours de traitement.

Or, l'article 120 IV de la loi n° 84-53 dispose : « Les fonctionnaires visés au premier alinéa peuvent, dans le délai d'un an à compter de l'établissement de la classification des emplois dans l'OPH public de l'habitat, demander au directeur général de l'OPH à être détachés au sein de l'OPH, pour une période de deux ans renouvelable une fois, dans un emploi rémunéré selon les dispositions applicables aux personnels ne relevant pas du statut de la fonction publique territoriale employés au sein des offices publics de l'habitat. A l'expiration du détachement, par dérogation aux dispositions de l'article 67 de la présente loi, le fonctionnaire qui ne demande pas à bénéficier des dispositions de l'alinéa suivant est obligatoirement réintégré dans son cadre d'emplois ou dans son corps, dans l'emploi qu'il occupait antérieurement. ».

Dans sa réponse, l'OPH informe l'ANCOLS que le renouvellement de détachement de deux ans formulé par le fonctionnaire a été accepté dans le cadre du détachement de droit commun prévu aux articles 64 et suivants de la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984. Il précise que la commission administrative paritaire a été saisie pour avis et un nouveau contrat de travail de droit privé a été signé par les parties.

Les effectifs de l'OPH sont principalement tournés vers le service de proximité aux locataires. Les fonctions supports qui regroupent les services ressources humaines, le secrétariat général, les finances et la direction générale représentent environ 23 % de l'effectif.

Les effectifs ont augmenté sur la période 2014 à 2016.

Etat des effectifs

		2012	2013	2014	2015	2016
Effectif total REEL		187	187	193	219	217
dont	Filière administrative	76	80	78	95	93
	Filière technique	19	19	20	22	24
	Filière services (gardiens et ouvriers de régie)	92	88	95	102	100

Ainsi, en 2015, l'OPH compte une moyenne de 27,51 agents pour 1 000 logements, soit un taux supérieur à la médiane de la profession soit 20,3 en 2015 (DIS 2015).

En 2015, le personnel vacant a été remplacé totalement et des créations de postes ont eu lieu sur des sujets considérés comme laissés en suspens (vacance des parkings). Les emplois d'avenir ont été intégrés en CDI. Au final, l'année 2015 s'est soldée par 46 embauches dont 25 en CDI ; ces recrutements ont eu un impact sur la masse salariale générant un coût de gestion très élevé (cf. § 6.2.3.2).

Le parc de véhicules est surdimensionné, leur utilisation n'a pas été conforme à leur usage, et la charte d'utilisation doit être toilettée. Jusqu'à l'arrivée du nouveau DG, le parc de véhicules en comptait 34,

dont un triporteur acheté 5 385€ à l'initiative de son prédécesseur. Ce triporteur jamais utilisé a été revendu 3 200 € fin 2017. Le nombre de véhicules voulu par l'ancien DG est disproportionné.

Parmi ces 34 véhicules dont certains sont propriété de l'organisme et d'autres loués, deux étaient des véhicules de fonction attribués au DG et au responsable de l'agence ; ce dernier véhicule a été rendu au cours de l'été 2017. Ainsi, l'une des premières mesures de la direction générale a été de réduire ce parc manifestement hors de proportion avec l'activité de l'OPH et avec le fait que son champ géographique soit limité à la commune d'Aubervilliers. Il n'existe désormais plus qu'un seul véhicule de fonction utilisé par le DG. Dans le cadre d'une meilleure gestion, quatre autres véhicules loués ont été rendus, toujours au cours de l'été 2017. Le parc a donc été ramené à 28 véhicules, ce qui reste malgré tout encore surdimensionné au regard de son périmètre d'intervention sur une seule commune. Il serait donc de bonne gestion de créer un pool de véhicules.

Il n'existe également pas de carnets de bord dans les véhicules. Leur suivi journalier est réalisé par l'un des salariés des moyens généraux sur un tableau Excel qui ne mentionne pas le nombre de kilomètres parcourus. Il est toutefois prévu de transférer la gestion de la flotte de véhicules aux agences dans le cadre de la réorganisation de l'OPH.

La charte d'utilisation des véhicules de service qui comporte des approximations doit être également toilettée. Ainsi, il y est à la fois fait mention de « l'OPH et de la société ». De même, est évoquée la notion de « clients de la société ». S'il est question des salariés, rien n'est dit sur les fonctionnaires. Enfin, il est indiqué que l'OPH est propriétaire de tous ses véhicules ce qui n'est pas le cas. Ces points laissent entrevoir un manque de précision symptomatique d'une gestion très perfectible. Les remarques de l'ANCOLS ont conduit la direction à entamer ce travail de toilettage en cours de contrôle. En effet, dans sa réponse, l'OPH informe l'ANCOLS que le nombre de véhicules est passé de 34 à 28 et que le remisage à domicile a été abandonné sauf en cas d'astreinte. Le suivi du kilométrage ainsi que la consommation d'essence sont effectués au mois le mois par le service des moyens généraux. Le « toilettage » de la charte automobile est prévu pour fin 2018.

2.2.3 Évaluation du management

M. Jean-Thomas LAURENT est le DG en fonction, nommé par le CA du 28 septembre 2017. Il est par ailleurs fonctionnaire du département de la Seine Saint-Denis, détaché auprès de l'OPH.

L'analyse de son contrat d'engagement n'appelle pas d'observation, notamment s'agissant de sa rémunération. En effet, le montant de la part forfaitaire et celui de la part variable s'inscrivent dans les plafonds réglementaires.

Les objectifs et indicateurs de performance définis par le CA y sont également spécifiés. Ces derniers sont revus annuellement. Les modalités de rémunération du nouveau DG ont été soumises au vote des administrateurs lors de la séance du 28 septembre 2017.

Durant la période contrôlée, plusieurs personnes l'ont précédé à la direction de l'OPH :

- En tant que DG par intérim, dans l'attente du recrutement d'un DG : Mme Bénédicte MANCEAU a été nommée, une première fois, pour six mois le 8 janvier 2014, puis une seconde fois, du 20 juin 2017 au 9 juillet 2017 ; Mme Gaëlle DE CALAN le 9 juillet 2014 jusqu'à la nomination de M. FINEL, le 20 octobre 2014 ; M. Jean-Thomas LAURENT, DG adjoint à compter du 11 juillet 2017, jusqu'à sa désignation à la fonction de DG.

- En tant que DG :
 - Mme Christine RICHARD, qui a quitté l'OPH le 15 janvier 2014. Suite à l'ancien contrôle de la MIILOS, sa rémunération avait été régularisée ;
 - M. Patrice FINEL, du 20 octobre 2014 jusqu'à son licenciement le 20 juin 2017 pour perte de confiance. Ce dernier lui a été notifié le 22 juin 2017. Il a été contesté par M. FINEL ; la contestation était accompagnée d'une demande de dommages et intérêts. Pour mettre fin au litige en cours, l'OPH a signé un protocole transactionnel, validée par le CA du 28 septembre 2017, accordant à M. FINEL une indemnité globale forfaitaire et définitive de 53 315 € nette.

La rémunération effective de l'ancien DG est régulière. La part annuelle forfaitaire s'inscrit bien dans la formule actualisée du tableau de l'article R. 421-20 du CCH pour un nombre de logements locatifs gérés par l'OPH compris entre 5 000 et 10 000 exclus. Le bureau s'était prononcé sur la part variable au regard des résultats obtenus dans l'année et le taux de celle-ci n'excédait pas 15 % de la part forfaitaire.

L'OPH souffre d'un taux d'absentéisme et d'un turnover importants. La gestion des congés payés est incohérente avec une politique de réduction de l'absentéisme. A l'instar des précédents contrôles, l'ANCOLS relève un taux d'absentéisme important. En effet, le taux d'absentéisme était, en 2014, de 9,85 % contre 7,2 % au plan national. L'absentéisme en 2015 atteint 8,81 % pour l'OPH contre 6,3 % au plan national. L'absentéisme en 2016 n'a pu être produit à l'ANCOLS. L'absentéisme est plus fort s'agissant du personnel de proximité. S'agissant du turnover, l'OPH précise que ce taux « tend à se réduire » courant 2018.

Des préconisations ont été apportées afin de le réduire : entretien d'écoute, actions adaptées, travail avec le chargé de prévention, formation « geste et posture », contrôles médicaux au domicile des agents. En mai 2017, un contrat a été signé avec une société de conseil et formation, en vue de travailler, en lien avec le comité d'hygiène, de sécurité et des conditions de travail (CHSCT), sur les risques psycho-sociaux et notamment de « *mesurer, comprendre, maîtriser et suivre l'absentéisme de l'OPH et mettre en place un plan d'actions adapté* ». Selon les informations transmises à l'ANCOLS, cette mission a été repoussée à 2018.

Dans sa réponse, l'OPH souligne que dans le cadre du rapport sur l'absentéisme 2017 présenté en comité d'entreprise et CHSCT en septembre 2018, le service ressources humaines a proposé un certain nombre d'actions d'accompagnement et de suivi visant à permettre de mieux déterminer les causes et proposer des axes d'amélioration parmi lesquels : entretiens de retour après une longue absence, actions de prévention des accidents de travail. Des actions de formation sur le sens du travail et les risques psycho-sociaux ont également été menées en 2018.

Cependant, l'OPH ne proratise pas les congés payés, notamment en fonction des absences non assimilées à du travail effectif au sens de l'article L. 3141-5 du code du travail ; ce qui est contradictoire avec sa lutte contre l'absentéisme. L'OPH indique qu'il mettra en œuvre cette proratisation notamment pour les absences non rémunérées telles que congés sans solde, absences injustifiées, grèves.

Par ailleurs, l'OPH a instauré, en 2016, le versement d'une prime de présence à tous les collaborateurs. Toutefois, pour les fonctionnaires, la prime a été versée à hauteur du montant maximum de leur régime indemnitaire. La prime de présence n'a vu son application qu'en janvier 2017. Ainsi, 96 500 € ont été distribués à 100 bénéficiaires, soit une prime de présence de 965 € par collaborateur.

S'agissant du turnover, l'OPH précise que ce taux « tend à se réduire » courant 2018 avec 4 départs constatés en début octobre (8 départs en 2016, 13 en 2017).

Dans la période contrôlée, l'organisation a été marquée par deux changements. Une première phase, en 2014/2015, a vu la fusion de la direction de la proximité (en charge de la gestion locative dont le contentieux locatif, des attributions, du suivi technique des logements, de l'exploitation) et de la direction de la rénovation urbaine (en charge des suivis ANRU et DSU, de la communication et de la gestion des commerces).

Une seconde phase, en 2016, a été marquée par une évolution dans l'organisation de l'OPH, notamment le nombre d'agences qui sont passées de trois à deux.

Enfin, une nouvelle organisation a été proposée lors du CA de septembre 2017. Le maintien de deux agences de proximité n'étant pas justifié, cette proposition prévoyait leur suppression et le maintien d'un seul accueil compte tenu de la localisation du patrimoine sur une seule commune.

Jusqu'en septembre 2017, l'organisation de l'OPH s'appuyait sur une structure fonctionnelle constituée de :

- la direction générale à laquelle sont notamment rattachés un service communication et un service en charge des projets ANRU ;
- un secrétariat général, dont dépendent les services informatiques, du contentieux, du juridique, de la qualité, des moyens généraux et des marchés ;
- la direction financière ;
- la direction de la gestion locative ;
- la direction du patrimoine et du développement. De cette dernière, dépend une Régie qui assure une réactivité d'action pour l'ensemble du patrimoine sur les principaux corps d'état : peinture, menuiserie, serrurerie, électricité, plomberie, maçonnerie ;
- la direction des ressources humaines.

Lors du CA du 28 septembre 2017, le nouveau DG a présenté le projet de réorganisation de l'OPH constituée de trois directions et deux services, s'articulant autour de quatre « grandes familles » de missions :

- les missions de contact au locataire assurées par les services proximité et gestion locative ;
- les missions relatives à l'entretien du bâti et au développement du patrimoine assurées par la direction du patrimoine ;
- les missions support regroupées au sein de la direction des ressources (regroupant l'ancienne direction des ressources humaines, le secrétariat général) ;
- les missions financières regroupées au sein de la direction des finances.

Les missions liées à la qualité des procédures, aux partenaires, et à la communication seront sous la responsabilité directe du DG. Au moment du contrôle, cette nouvelle organisation était soumise à avis des représentants du personnel.

2.2.4 Gouvernance financière

À la suite du passage en comptabilité commerciale en 2015, l'OPH a créé une commission financière dont l'objet est de donner un avis sur les plans de financement et de réaliser un travail préparatoire dans le cadre de l'élaboration du budget annuel. Il était prévu que cette commission se réunisse une fois par trimestre, voire davantage en cas de besoin. Au moment du contrôle, aucune réunion n'avait eu lieu.

De manière générale, un manque de réactivité est à souligner, à la fois en raison d'un système d'information très perfectible et d'un quotidien chaotique lié notamment à des directions générales successives éphémères. Cette situation délicate n'a pas permis la réalisation d'une analyse prévisionnelle fiable (cf. 6.3). Il est également possible de noter une propension forte à abandonner des créances comme cela a été le cas pour plus de 107 000 € de régularisations de charges par le CA lors de sa séance du 28 septembre 2017 (cf. § 3.2.3).

2.3 MARCHES PUBLICS

L'OPH est soumis à l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 concernant la passation des marchés, abrogée par l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015. Le décret n° 2017-516 du 10 avril 2017 est venu apporter des modifications aux textes mentionnés.

À cet effet, l'OPH a mis en place un guide des achats publics et des procédures internes actualisé le 5 juillet 2017 pour tenir compte des modifications apportées par le décret précité.

L'analyse des dossiers de passation des marchés par l'ANCOLS a porté sur onze d'entre eux³ : quatre de service, cinq relatifs à la construction de logements, le marché 3 D (désinsectisation, dératification et désinfection), et le marché relatif à la Régie de quartier.

Le contrôle des dossiers n'appelle pas d'observation.

Une synthèse des marchés est présentée annuellement au CA. Ainsi, en 2016, 37 marchés ont été attribués et 53 avenants ont été signés. Ils n'appellent pas de remarque.

2.4 CONCLUSION

Le CA n'a pas exercé ses prérogatives notamment s'agissant du contrôle des décisions de la direction générale. Celle-ci a, elle-même, pris des décisions allant à l'encontre des intérêts de l'OPH, fragilisant d'autant plus une situation financière déjà détériorée. Les fréquents changements de direction auxquels a été confronté l'organisme, entre 2012 et 2017, ont indéniablement eu un impact négatif sur son fonctionnement. Son organisation présente également des faiblesses en matière de fiabilité du système d'information. L'OPH devra enfin veiller à assurer une meilleure gestion de son parc automobile.

³ Marchés 15023/15017/16018/17014/13037/13038/ 13024/ 13049/ 10010/ 13058/ 13054

3 PATRIMOINE

3.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

3.1.1 Description et localisation du parc

Au 31 décembre 2016, le patrimoine de l'OPH était situé dans sa totalité à Aubervilliers. Il comprenait :

- 8 038 logements familiaux, conventionnés à 99,3 % et collectifs à 99,5 %.
Le financement des logements est à 96,14 % de type PLUS, à 2,49 % de type PLAI, à 0,77 % de type PLS et à 0,60 % (46 logements) de type PLI ;
- 5 foyers : une résidence de jeunes travailleurs (Eugène Enaff), gérée par l'Association Logement Jeunes 93 (l'ALJ 93) et quatre foyers dédiés aux personnes âgées, gérés par le CCAS (Foyers Allende, Finck, Hemet et Bordier). Les cinq foyers totalisaient 118 équivalents logements ;
- 213 locaux commerciaux ;
- 4 367 box ou emplacements de stationnement.

Nombre de logements

	Logements familiaux	Places en foyers		Total
		Unités autonomes *	Places et chambres **	
Nombre de logements en propriété gérés par l'organisme	8 038	0	0	8 038
Nombre de logements en propriété non gérés par l'organisme	0	0	118	118
Nombre de logements gérés pour compte d'un autre organisme	214	0	0	214
Total	8 252	0	118	8 370

* Équivalence égale à un pour un ** Équivalence égale à un pour trois

Plus de 30 % du patrimoine a été construit ou acquis antérieurement aux années 60 et plus de 60 % avant les années 70. Ainsi, au 1^{er} janvier 2016, l'âge moyen du patrimoine était de 42 ans.

La typologie des logements est majoritairement constituée de T2, T3 et des T4.

Typologie des logements

	T1	T2	T3	T4	>=T5	Total
en %	4,10	24,44	42,97	21,69	6,80	100,00

L'OPH d'Aubervilliers gère également 214 logements pour le compte de tiers :

- pour la ville d'Aubervilliers, 53 logements et quatre commerces ;
- pour le département, 22 logements et un commerce faisant partie d'un même immeuble ;
- pour la SEQUANO⁴, dans le cadre du projet de renouvellement urbain et d'éradication de l'habitat indigne du quartier Villette – 4 Chemins, 108 logements répartis sur 27 immeubles, dont 10 en copropriété et 16 commerces ;

⁴ Société d'économie mixte d'aménagement et de construction du département de la Seine-Saint-Denis.

- pour l'OPIEVOY⁵, un immeuble de 31 logements racheté par l'OPH en septembre 2017. Leur gestion fait l'objet de budgets séparés.

3.1.2 Données sur la vacance et la rotation

3.1.2.1 Vacance

Le taux de la vacance globale sur le patrimoine hors programmes neufs atteint 2,54 % en 2016 (2,5 % pour la région). Il était de 2,96 % en 2015 et de 2,86 % en 2014.

3.1.2.2 Rotation

En 2016, 407 logements se sont libérés, soit un taux de rotation global de 5,5 % en 2016 (6,4 % en région). Il était de 4,66 % en 2015 et 5,19 % en 2014.

3.2 ACCESSIBILITE ECONOMIQUE DU PARC

3.2.1 Loyers

Le CA délibère chaque année sur les hausses de loyers pratiqués pour l'ensemble des logements. Les augmentations effectuées sont conformes aux obligations législatives. Certaines ont été décidées à compter du mois de juillet.

Augmentation annuelle des loyers pratiqués

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Obligations légales plafond	1,90 %	2,15 %	0,90 %	0,47 %	0,02 %	0,06 %
OPH d'Aubervilliers au 1 ^{er} janvier				0,47 %		0 %
OPH d'Aubervilliers au 1 ^{er} juillet	1,60 %	1,80 %	0,90 %		0 %	

Les délibérations de 2012, 2013 et 2014 ont la particularité d'avoir augmenté les loyers à compter du 1^{er} juillet. Cette disposition aboutit à une augmentation annuelle de respectivement 0,80 %, 0,90 % et 0,45 %.

Les augmentations annuelles de loyers décidés par le CA sont en dessous de ce qui était convenu dans le protocole CGLLS (2%). L'engagement n'a donc pas été respecté. L'OPH précise qu'une analyse des loyers pratiqués sur l'ensemble du patrimoine sera lancée fin 2018 pour évaluer les potentiels d'augmentation à proposer au CA. Ces augmentations seront égales à l'indice IRL. L'ANCOLS souligne que dans l'éventualité de la signature d'un avenant au protocole CGLLS, l'OPH devra se conformer à son contenu en matière d'augmentation de loyer.

L'organisme applique également une politique de loyers spécifiques à la relocation afin de les rapprocher du loyer plafond. Les loyers pratiqués sont en dessous de ceux constatés sur le département. En 2016, le loyer mensuel moyen à la surface habitable est de 6,39 €/m² en 2016, contre 6,38 € en 2015 et 6,31 € en 2014. A titre de comparaison, le loyer moyen au m² de surface habitable des logements du parc social de la Seine-Saint-Denis était, en 2016, de 6,63 € (*Source : SOeS, RPLS au 1^{er} janvier 2016*).

⁵ L'office public interdépartemental de l'Essonne, du Val-d'Oise et des Yvelines (OPIEVOY) a été dissout par décret du 27 décembre 2016, son patrimoine réparti entre plusieurs bailleurs sociaux.

La gestion des loyers présente plusieurs insuffisances déclinées ci-dessous :

- **Des montants APL perçus par l'OPH n'ont pas été déduits de certains loyers.**

L'analyse des quittances des années 2016 et 2017 met en évidence des créances d'APL allant jusqu'à près de 3 300 €. Selon les informations transmises à l'ANCOLS, il s'agirait de montants d'APL versés directement au bailleur pour des bénéficiaires partis pour cause de décohabitation et pour lesquels le numéro d'identification CAF est différent de celui du cohabitant maintenu dans les lieux. En 2017, le montant total des APL indus s'élève à 94 k€ (86 k€ en 2016). Cette situation est symptomatique d'un manque de rigueur dans la gestion des créances. L'OPH est invité à régulariser la situation en remboursant à la CAF des versements qu'elle a effectués directement au bailleur pour des locataires partis. Selon l'OPH, un travail d'identification des créances et indus APL, en relation avec les locataires partis, a été engagé au deuxième semestre 2018 et devrait s'achever en fin d'année sous le contrôle d'une contrôlease de gestion. Ce travail devrait permettre d'imputer les sommes dues sur les comptes locataires et de rembourser, le cas échéant, la CAF du montant des APL perçues par l'organisme au titre des locataires partis. Il devrait également permettre d'affiner la méthodologie de traitement des fichiers CAF.

- **L'ANCOLS a constaté l'existence de loyers identifiés par l'organisme comme « forfaitaires » dans le système d'information qui n'ont pas appliqué les décisions d'augmentations du CA**

Le constat concerne 18 logements situés, pour la moitié, « rue Victor Hugo ». Sur ces 18 logements, figurent un logement dont le loyer n'a pas augmenté depuis 2009, un autre logement dont le loyer est figé depuis 2010, huit logements dont les loyers n'ont pas varié depuis 2012 et huit logements dont le loyer est identique depuis 2015. L'organisme n'a pas été en mesure de justifier la raison pour laquelle la décision du CA de revalorisation des loyers n'est pas appliquée pour ces 18 logements. Le manque à gagner sur la période contrôlée est estimé à 1 300 €.

Compte tenu de l'inégalité de traitement entre les locataires quant à l'application de l'augmentation annuelle des loyers, l'OPH devra régulariser cette situation. L'OPH précise que l'analyse de ces 18 loyers identifiés comme forfaitaires est en cours afin de régulariser la situation. Ce travail devrait s'achever avant le passage au nouveau système d'informations. L'OPH ne précise cependant pas si cette régularisation sera rétroactive.

- **338 dépassements du loyer plafond inscrit dans les conventions APL ont été constatés.**

Nombre de logements par tranches de dépassements (détail en annexe 7.3)

Taux de dépassement / Plafond convention APL	Nombre de logements en dépassement
Egal à 16,57 %	1*
Entre 10 et 16,57 %	53
Entre 5 et 10 %	283
Inférieur à 5 %	1
TOTAL	338
*association	

Ces dépassements concernent 338 logements situés sur les programmes « Maladrerie » et « Haut Grimpel ». En 2015, le dépassement représente en moyenne 4,12 € par m² de surface corrigée soit une moyenne de 476 € par logement et par an.

L'OPH devra effectuer la remise à niveau des loyers en dépassement des loyers plafonds. Il est invité à rembourser l'indu aux locataires et à en apporter le justificatif.

Par ailleurs, faute de disposer d'une convention complète, permettant d'identifier clairement le loyer maximum à appliquer, les programmes « 20 rue Bordier » et « Felix Faure » ont été exclus de l'analyse des dépassements. L'OPH est donc invité à compléter ses archives et à vérifier, pour ces deux groupes, le respect du loyer plafond qui y figure. L'OPH a engagé au dernier trimestre 2018, un travail de relecture et de complétude de l'ensemble des conventions APL, en apportant le cas échéant les modifications nécessaires à la base de données du progiciel. Une régularisation des situations locatives sera apportée à la fin de ce travail qui sera achevé avant le passage au nouveau système d'informations.

De plus, contrairement à la réglementation en vigueur, l'organisme ne mentionne pas toujours le montant du loyer maximum sur les avis d'échéance valant quittance des logements conventionnés à l'APL. Cette obligation résulte du décret modifié n° 2017-922 du 9 mai 2017 - art. 8 codifié à l'article R. 445-13 du CCH. Ce manquement avait déjà été souligné par l'observation 4 du précédent contrôle. Dans sa réponse, l'OPH informe l'ANCOLS que le montant du loyer maximum apparaît désormais sur les avis d'échéances des logements conventionnés.

3.2.2 Supplément de loyer de solidarité (SLS)

Les logements de l'OPH étaient localisés en zone urbaine sensible (ZUS) à hauteur de 32 %. A compter du 1^{er} janvier 2015, la commune d'Aubervilliers a vu son périmètre d'exonération du SLS s'élargir à la suite de la nouvelle spécification des ZUS en QPV (4 940 logements supplémentaires par rapport au périmètre ZUS). Le patrimoine de l'OPH est désormais situé à 95 % en QPV.

Par ailleurs, le PLH de la communauté d'agglomération Plaine Commune exonère une partie de la commune d'Aubervilliers du SLS. De fait, à compter de 2015, l'ensemble du patrimoine de l'OPH est devenu dérogatoire au SLS.

Des incohérences ont été constatées dans l'application et dans le calcul du SLS :

- **Jusqu'en 2015, l'OPH n'a pas respecté les règles de la modulation autorisée par l'article R. 441-21-1 du CCH ; par ailleurs, il n'appliquait pas le barème provisoire forfaitaire pour les locataires n'ayant pas répondu à l'enquête SLS.**

L'OPH avait opté pour la valeur plancher du barème de modulation conformément à l'article L. 441-9 du CCH. Toutefois, le CA du 9 décembre 2010 a décidé d'appliquer le coefficient de dépassement de valeur zéro (cf. annexe 7.4) pour le dépassement égal à 20 % du plafond de ressources, alors que l'article R. 441-21-1 du CCH autorise « *de moduler le coefficient de dépassement du plafond de ressources dans les limites suivantes : 1° La valeur du coefficient de dépassement lorsque le dépassement est égal à 20 % est comprise entre 0,13 et 0,34* ».

La valeur du coefficient de dépassement pour le dépassement égal à 20 % du plafond de ressources ne pouvait donc être au minimum que de 0,13. Ce n'est qu'après le CA du 15 avril 2015 que le coefficient de dépassement de 0,13 a été rétabli, sans toutefois prévoir de régularisation pour les années antérieures. L'OPH, dans sa réponse, s'est engagé à recalculer le SLS pour la période 2012-2015 en appliquant le coefficient minimal de 0,13. L'OPH ne précise cependant pas si cette régularisation sera rétroactive. Par ailleurs, faute de disposer de la liste des locataires n'ayant pas répondu à l'enquête SLS, il ne sera pas en mesure de produire un calcul des SLS forfaitaires sur cette période.

Par ailleurs, l'OPH applique la règle de gestion interne qui conduit à ne pas facturer de SLS maximum en cas de défaut de réponse à l'enquête SLS. Or, l'article L. 441-9 du CCH précise qu'à défaut de réponse du locataire, le bailleur liquide provisoirement le SLS sur la valeur maximale du coefficient de dépassement des

plafonds de ressources fixée à 14,90. L'absence de trace, dans l'application informatique, des locataires n'ayant pas répondu aux enquêtes SLS 2012 à 2014 (seuls les locataires relevant d'un SLS calculé ont été inscrits dans l'outil de gestion), n'a pas permis d'identifier les locataires qui auraient dû s'acquitter d'un SLS forfaitaire pour défaut de réponse à l'enquête.

- **L'OPH a réclamé de manière indue un montant de SLS en 2015 à des locataires qui en étaient exonérés du fait du périmètre QPV.**

L'OPH n'a fait application du périmètre d'exonération QPV qu'à compter de l'année 2016. Or, la liste des QPV pour la métropole a été fixée par le décret n° 2014-1750 du 30 décembre 2014 (JO du 31 décembre 2014), avec une entrée en vigueur, au plus tard, le 1^{er} janvier 2015.

Ainsi, en 2015, sur la zone QPV, quatre locataires étaient assujettis pour la somme annuelle totale de 1 186,78 €. L'organisme a donc réclamé de manière indue un montant SLS en 2015 à des locataires qui en étaient exonérés du fait de leur passage en périmètre QPV. L'OPH s'est engagé à rembourser les locataires facturés indument.

3.2.3 Charges locatives

La régularisation des charges souffre de retards importants du fait d'une organisation inadaptée. Le contrôle a porté sur les charges de l'année 2015 de 95 programmes dont trois en copropriété. Elles ont été régularisées sur les avis d'échéance du mois de novembre 2017. Quatre programmes (Aimé Césaire, 19 Émile Augier, 41-43 Jaurès, et Agnès B) ont été régularisés en fin de contrôle dans l'attente de précisions sur des dépenses non-effectuées et sur la régularisation du combustible pour la saison de chauffe 2015-2016. Les charges 2016 ne devraient pas être régularisées avant le mois de mars 2018.

De manière générale, l'objectif est de régulariser les charges de l'année N-1 au plus tard sur les avis d'échéance du mois de juillet de l'année N.

Le traitement des charges locatives incombe à une salariée de la direction financière qui assure seule cette tâche. Au regard de la masse d'informations à traiter, de la charge de travail, et des conditions d'exercice de cette activité rendues difficiles par l'absence de comptabilité analytique, l'effectif actuel est insuffisant. En effet, dans le progiciel comptable, les factures ne sont pas ventilées par immeubles comme cela aurait dû être réalisé à la suite du passage en comptabilité commerciale.

Cette personne est obligée de pointer toutes les factures relatives aux charges locatives afin d'établir la quote-part de chaque immeuble. De même, il n'est pas possible, faute de paramétrage adéquat, de distinguer entre charges récupérables et charges non-récupérables. Toutefois, en cours de contrôle, une aide ponctuelle a été apportée à la responsable des charges. Une personne travaillant en contrat à durée déterminée et exerçant à l'origine dans un autre service a été affectée à des tâches de photocopie des factures. Si cette aide est utile, elle ne permet toutefois pas de régler les problèmes organisationnels liés à la régularisation des charges.

Dans le cadre de la réorganisation prévue, il est envisagé la création d'un service quittance et charges. Il serait souhaitable d'y regrouper toutes les régularisations de charges locatives. En effet, celles relatives aux commerces, aux trois foyers et aux locaux occupés par les associations incombent à la personne qui gère les locaux commerciaux. Il en découle une impossibilité de disposer d'une vue globale.

Au vu des éléments transmis à l'ANCOLS, les charges sont globalement sous-provisionnées de 1,37 %.

Dans sa réponse, l'OPH indique que pour répondre aux besoins de fiabilisation et de professionnalisation du calcul des charges locatives, le service a été renforcé début 2018, par l'arrivée d'une collaboratrice en plus de la responsable de service. Cette dernière a effectué un état des lieux du processus de régularisation des charges locatives. Des groupes de travail ont été constitués pour aboutir notamment à la mise à jour du progiciel, l'actualisation des marchés, la refonte des modalités de contrôle de prestations facturées. Le rattrapage du retard dans les régularisations des charges a débuté et se poursuit fin 2018. Une analyse des charges provisionnées et une projection sur les trois prochaines années est en cours, afin de proposer au CA une réévaluation des provisions.

Les charges des parkings et des commerces ne sont pas régularisées, et la facturation de l'eau chaude sanitaire pénalise certains locataires en raison d'un mode de calcul inapproprié.

S'agissant des charges des parkings, l'organisme applique un forfait et ne procède pas à une régularisation. Il est invité à mettre fin à cette pratique qui s'avère en outre pénalisante pour lui du fait de l'insuffisance des provisions.

S'agissant des commerces, les charges ne sont pas régularisées puisque tous les immeubles n'ont pas fait l'objet d'un métrage permettant de déterminer la quote-part des charges des commerces. L'OPH ne peut en effet justifier ses demandes de régularisations de charges faute de base légale. Ce travail de métrage est en train d'être réalisé par un géomètre-expert. Dans sa réponse, l'OPH informe l'ANCOLS que le travail de métrage étant terminé, la base de données est en cours d'actualisation afin d'intégrer les surfaces, équipements et quotes-parts nécessaires au calcul des charges. Par ailleurs, la relecture des baux doit permettre la mise à jour des rubriques de charges des commerces et locaux associatifs et le calcul de la régularisation des charges à partir de l'exercice 2019.

Vingt-quatre programmes subissent un sous ou un sur-provisionnement supérieur à 20 %. Sur ces 24 programmes, 15 sont de petite taille, c'est-à-dire inférieurs à 1 000 m². S'agissant des 9 programmes restants, la principale raison de ce décalage découle du fait que les acomptes de charges n'ont pas été actualisés, à tort, depuis 2009.

Les charges annuelles s'élèvent en moyenne à 22,53 €/m² de surface habitable, ce qui est globalement modéré. Huit programmes, soit 8,42 % du total des programmes étudiés, subissent des charges supérieures à 32 €/m² de surface habitable. Sur ces huit programmes, six sont de petite taille, ce qui justifie l'absence d'économie d'échelle.

S'agissant des deux programmes restants, le niveau globalement élevé des charges découle, soit d'une facturation excessive des charges EDF des parkings liée à une occupation illicite des lieux (2-3 allée du Haut Grimpel / ZAC Cité), soit de charges de chauffage très élevées (120 rue Hélène Cochenne).

Concernant les coûts par type de charges, les montants élevés de celles de chauffage sont à souligner. Ainsi, sur les 60 programmes chauffés collectivement, 25 supportent des charges supérieures à 13 €/m² de surface habitable. Ces coûts importants seraient dus à un achat à un prix trop élevé de gaz. L'organisme est donc invité à analyser avec précision cette situation afin de prendre des mesures correctives.

Enfin, l'eau chaude sanitaire est facturée aux locataires qui en bénéficient au prix de l'eau froide. Le coût de chauffe est ajouté aux coûts de chauffage généraux, eux-mêmes répartis à la surface habitable. Il en résulte une forte distorsion entre les consommations réelles et le coût payé pour ce service. Certains locataires, notamment ceux habitant un petit logement, sont ainsi avantagés. Selon l'OPH, un travail de remise à plat de la facturation de l'eau chaude sanitaire va s'engager au 4^{ème} trimestre 2018 afin d'analyser les modifications éventuelles à apporter.

Le règlement du dossier relatif à l'absence de régularisation des charges d'eau a été opéré au détriment de l'OPH. En outre, le CA a décidé à l'unanimité, lors de sa séance du 28 septembre 2017, de procéder à un abandon de créances de charges locatives supérieur à 107 k€, ce qui fragilise d'autant plus l'OPH et atteste d'un manque de rigueur de gestion.

Une partie des logements anciens compte souvent deux compteurs : l'un situé dans la cuisine et l'autre dans la salle de bains. Du fait d'une gestion aléatoire, la régularisation des charges d'eau n'avait pas été opérée depuis 2012.

L'ancien DG a décidé, à raison, d'effectuer une régularisation des charges d'eau pour la période allant du 1^{er} avril 2012 au 31 décembre 2015. Celle-ci devait être effectuée concomitamment au changement des compteurs par le prestataire. Toutefois, contrairement à ce qui avait été prévu avec les locataires, le prestataire ne leur a pas toujours communiqué les index de dépose avant de retirer les compteurs. Il en a découlé une impossibilité de contester ces derniers pour l'OPH. Lors des remplacements de compteurs, le prestataire n'a pas non plus demandé une contre-signature aux locataires. Aussi, l'organisme aurait dû immédiatement se retourner contre ce prestataire qui a manqué en partie à ses obligations.

Après avoir reçu les factures d'eau, l'OPH a opéré les régularisations nécessaires. Il s'est avéré que certains locataires étaient créditeurs et d'autres débiteurs au regard des provisions qu'ils avaient versées. Les locataires créditeurs ont été rapidement remboursés. Certains locataires débiteurs se sont retrouvés avec de très importants avis d'échéance de régularisation induits par leur consommation réelle et non du fait d'une quelconque carence du système de décompte de leurs consommations.

La médiatisation de ce dossier n'a pas non plus rendu service à l'organisme qui s'est retrouvé en porte-à-faux. Du fait de l'absence de relevage des compteurs par le prestataire, l'OPH est apparu en position de faiblesse et contraint de faire un geste envers les locataires qui avaient réellement profité de ces consommations.

Un protocole très avantageux pour les locataires a finalement été signé entre l'OPH et la CNL 93 et approuvé par le CA lors de sa séance du 21 juin 2016. Il a été décidé de diviser quasiment par deux la somme due par chaque locataire débiteur. Il a en outre été prévu que les locataires verseraient leur dette résiduelle à concurrence de 20 € par mois. Néanmoins, certains locataires ont préféré s'en acquitter plus rapidement.

Au final, le manque à gagner pour l'OPH, calculé par l'OPH, a été de 1 196 k€, soit un montant très important pour un organisme en procédure CGLLS.

Constatant le fait que les provisions pour charges de l'organisme n'avaient pas été réévaluées depuis plusieurs années et que les régularisations de charges avaient presque deux ans de retard, ce qui démontre une « défaillance dans la gestion » tel que mentionné dans le procès-verbal du CA, l'organisme a décidé unilatéralement un abandon de créances en la matière.

Ainsi, afin de limiter le risque d'une régularisation de charges trop lourde relative à l'année 2015 pour certains locataires, il a été décidé d'appliquer un plafond de perception du montant des régularisations de 300 € pour les locataires débiteurs sur la régularisation de l'année considérée.

Outre le fait que cette décision ait été prise sans base légale et sans analyse précise des situations individuelles, il faut également souligner une perte sèche injustifiée de 107 749 € pour l'OPH. Cette mesure tend à fragiliser davantage l'OPH qui est en procédure CGLLS.

Dans sa réponse, l'OPH justifie sa décision par une vague de protestation des locataires contre l'opération de régularisation de charges initiée par la direction générale de l'époque. Il précise que dans l'avenir il n'y aura plus aucun abandon de créances de charges locatives.

3.3 CONCLUSION

Le patrimoine est situé en totalité sur la ville d'Aubervilliers, ce qui aurait dû faciliter sa gestion. Or, la performance de gestion est faible. L'OPH ne maîtrise pas les fondamentaux lui permettant d'assurer la régularisation des charges, notamment les charges d'eau, ce qui l'a conduit à produire des décisions d'abandon de créances incompatibles avec une situation en protocole CGLLS. La gestion des logements conventionnés liés à des commerces doit être progressivement régularisée.

Les augmentations annuelles de loyer sont en deçà du taux de 2 % négocié dans le cadre du protocole CGLLS. Elles n'ont, par ailleurs, pas été appliquées pour certains logements qui depuis plusieurs années bénéficient d'un loyer forfaitaire.

L'organisme manque aussi de rigueur dans la conservation et dans l'application des conventions APL. De fait, il a accumulé des irrégularités en matière de loyer (dépassement du loyer plafond) pour au moins trois groupes de logements.

4 POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

4.1 CARACTERISTIQUES DES POPULATIONS LOGEES

L'OPH a réalisé une enquête sur l'occupation de son parc social (OPS) en 2014 et en 2016 dont la synthèse des résultats a été présentée au CA.

Le précédent rapport de contrôle mettait en évidence, en 2012, un manque de fiabilité des données. L'exploitation de l'enquête OPS 2014 confirme cette remarque. En effet, plusieurs versions des résultats ont été remises à la mission de contrôle. L'organisme n'a pas été en mesure de lui communiquer le formulaire de 2014 adressé aux services de l'Etat. De plus des incohérences ont été constatées sur le document transmis lors du contrôle : nombre de nouveaux entrants relatifs à l'enquête OPS 2014 (8 347) supérieur au nombre total des ménages (7 293). Il a donc été impossible de présenter une synthèse fiable des données.

Cependant, les résultats issus de l'enquête OPS 2016 se sont révélés plus fiables hormis pour les bénéficiaires de l'APL (rubrique « tous ménages ») pour lesquels il a fallu remonter aux données du quittancement.

Résultats de l'enquête OPS 2016 - Tous ménages

En %	Pers. isolées	Ménages 3 enfants et +	Familles mono- parentales	Revenu < 20% *	Revenu < 60% *	Revenu >100%*	Bénéficiaires d'APL + AL
Enquête OPS 2016	40,14	10,22	15,03	25,15	67,65	8,23	51
Département	29,29	13,49	20,3	20,91	62,73	10,14	41,23
Région	32,16	13,49	21,45	15,95	53,93	15	34,4

* revenus des locataires en comparaison du plafond de ressources pour l'accès au logement social

L'enquête OPS 2016 montre qu'environ 74 % des locataires ont répondu au questionnaire d'enquête. La population logée par l'OPH présente des caractéristiques sociales, voire très sociales au regard des indicateurs départementaux et régionaux. Ainsi, près de 67,65 % de la population logée présente des revenus inférieurs à 60 % des plafonds PLUS, taux légèrement supérieur à la moyenne départementale (62,73 %) et nettement supérieur à la moyenne régionale de 53,93 %. Les personnes isolées représentent quant à elles près de 40 % des occupants de l'OPH.

Enfin, l'enquête relève que les plus de 65 ans représentent 15 % des occupants.

Résultats de l'enquête OPS 2016 - Nouveaux entrants

En %	Pers. isolées	Ménages 3 enfants et +	Familles mono- parentales	Revenu < 20% *	Revenu < 60% *	Revenu >100%*	Bénéficiaires d'APL + AL
Enquête OPS 2016	27,29	12,68	25,18	34,68	82,92	2,64	42,61

* revenus des locataires en comparaison du plafond de ressources pour l'accès au logement social

Près de 83 % des nouveaux entrants ayant répondu à l'enquête, soit 471 locataires, présentent des revenus inférieurs à 60 % des plafonds PLUS. Toutefois, s'agissant de 2016, les chiffres ne sont connus ni pour la région, ni pour le département et ne peuvent donc pas être comparés.

4.1.1 Connaissance de la demande

L'OPH est service enregistreur des demandes de logement. En 2001, la ville d'Aubervilliers et l'OPH ont signé une convention par laquelle l'OPH a confié à la ville la mission d'enregistrer la demande de logement⁶, la délivrance du numéro unique et la constitution des dossiers. Le 16 septembre 2016, afin de prendre en compte les évolutions législatives et réglementaires, la ville et l'OPH ont signé une nouvelle convention relative à l'enregistrement et l'instruction de la demande de logements.

La convention relative à l'enregistrement et à l'instruction de la demande de logements conclue avec la ville d'Aubervilliers est restreinte au choix d'un logement sur la commune, ce qui est contraire aux articles R. 441-2-1 et R. 441-2-2 du CCH. En effet, la convention prévoit un partage des rôles par lequel « *L'OPH enregistre les demandes de logement des locataires de l'OPH qui souhaitent bénéficier d'une mutation dans le parc de l'OPH. La ville enregistre toute demande qui lui parvient pour un logement sur le territoire de la commune ...* ». La rédaction exclut ainsi d'enregistrer les demandeurs de logement social ne sollicitant pas Aubervilliers. Or, le dispositif d'enregistrement est national, avec une mise en œuvre régionale en Île-de-France, et n'a pas vocation à enregistrer de façon spécifique les ménages qui seraient susceptibles de demander un logement à Aubervilliers. L'OPH doit donc s'assurer que le service d'enregistrement de la ville d'Aubervilliers se conforme bien à la réglementation et enregistre toutes les demandes qui lui sont présentées ; la convention doit être modifiée dans ce sens. En réponse, l'OPH précise qu'un projet d'avenant à la convention va être proposé avant fin 2018 à la ville pour garantir la conformité à la réglementation en matière d'enregistrement de la demande.

4.1.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

L'OPH n'a pas signé d'accord collectif départemental avec l'Etat, au motif qu'il remplissait largement les objectifs de logements des ménages défavorisés dans le cadre de sa politique d'attribution. Ainsi, en 2016, le bilan des attributions fait état de 189 logements attribués à des ménages défavorisés, soit 55% des attributions (contre 208 logements, soit 51 % des attributions en 2015).

S'agissant des ménages reconnus DALO, ce même bilan mentionne 104 ménages relogés (soit 30 % des attributions), contre 78 en 2015 (soit 19 % des attributions) et 66 en 2014 (soit 17 % des attributions).

Bien qu'identifiés, l'OPH ne traite pas les cas de sous occupation entraînant la perte du droit au maintien dans les lieux au titre des dispositions de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009. L'OPH a recensé 1 041 cas de sous-occupation (13 % du parc) mais n'a pas démarché ses locataires pour leur proposer des solutions de relogement. Par ailleurs, l'OPH a recensé 2 194 cas de sur-occupation (soit 27 % du parc), dont une partie aurait pu trouver sa solution dans une action sur les sous-occupations. Pour les deux autres motifs du maintien dans les lieux, handicap et dépassements de plafonds de ressources, l'OPH n'a aucun cas référencé à ce jour.

Dans sa réponse, l'OPH s'est engagé à effectuer une démarche proactive envers les locataires en situation de sous-occupation sur la base des résultats de l'enquête OPS 2018. Les outils d'accompagnement seront

⁶ A titre indicatif, au 31 décembre 2015, selon l'Observatoire du Logement Social, le stock de demandeurs d'un logement social à Aubervilliers était de 7 057.

repensés et proposés au CA afin de répondre au mieux aux souhaits des locataires et faciliter la libération des grands logements. Il précise qu'une collaboration est d'ores-et-déjà engagée avec le service logement de la ville pour identifier les locataires concernés ayant une demande de logement et les traiter en priorité. Enfin, la décision d'appliquer les dispositions de la loi n° 2009-323 doit être proposée au CA courant 2019 sur la base d'une analyse fine des situations de sous-occupation.

4.1.3 Gestion des attributions

4.1.3.1 Analyse de la gestion des attributions

Conformément aux dispositions des articles L. 441-2 et suivants et R. 441-9 et suivants du CCH, une CAL⁷ sur l'ensemble du parc a été créée.

La composition de cette instance a été modifiée pour la dernière fois lors du CA de mai 2016. Cette dernière est régulièrement constituée.

Les dossiers présentés en CAL sont « anonymisés ». Tous les logements, y compris les logements non conventionnés, font l'objet d'un passage en CAL. Pour ces derniers, le plafond de ressources pris en compte est le plafond PLUS.

Un bilan annuel des attributions est présenté en CA. En 2016, 1 529 dossiers ont été présentés à la CAL pour 453 logements (contre 928 dossiers présentés en 2015 pour 460 logements et 1 044 dossiers présentés en 2014 pour 377 logements).

L'analyse des dossiers des CAL du 5 avril 2016 et du 25 avril 2017 (respectivement 22 et 39 dossiers) par cette instance n'appelle aucune remarque de la part de l'ANCOLS : les différentes situations sont exposées clairement et donnent lieu, le cas échéant, à des échanges. Les propositions de logement par l'OPH et les réservataires, en particulier Action logement, ne respectent pas la règle de présentation de trois candidats imposée par l'article R. 441-3 du CCH.

L'OPH détourne la règle de présentation de trois candidats imposée par l'article R. 441-3 du CCH en présentant en CAL des candidats ayant déjà refusé le logement. En effet, parmi les dossiers présentés en CAL, figurent ceux de demandeurs ayant déjà refusé le logement lors d'une visite préalable à celle-ci. Cette pratique, qui est inscrite dans la fiche de procédure (règle de gestion 01 « *Instruction d'une demande de logement en vue de son passage en CAL / Tout dossier présenté par un réservataire doit être examiné par la commission d'attribution, même si le dossier est incomplet ou si le demandeur refuse la proposition avant le passage en CAL* »), s'apparente à un contournement de la règle applicable et apparaît, en ce sens, irrégulière. L'esprit du décret du 28 novembre 2017 codifié à l'article R. 441-3 du CCH n'est, en effet, pas respecté puisque la CAL n'a pas réellement le choix entre trois candidats.

L'OPH précise que depuis mai 2018, les visites des candidats s'effectuent après le passage en CAL suivant l'ordre de priorité. Cette règle de gestion est désormais inscrite dans la charte des attributions approuvée par le CA de juin 2018.

Les conventions APL détenues par l'OPH ne sont pas complètes et ne permettent pas de contrôler l'exactitude des informations numérisées et les décomptes de surfaces annexés aux baux. En effet, pour plus

⁷ L'ANCOLS a assisté à la CAL du 8 septembre 2017.

de la moitié des conventions APL, l'OPH n'a pas été en mesure de produire les annexes qui attestent de la surface de chacun des logements.⁸ Cette situation est également à l'origine des difficultés rencontrées dans la fiabilité du système informatique. L'OPH souligne qu'un travail de relecture et de complétude de l'ensemble des conventions APL a été engagé au dernier trimestre 2018.

4.1.3.2 Gestion des contingents

Contingents des logements réservés

	Préfet	Mairie	Conseil Rég.	Conseil Dép.	Action Logt.	Office (logements non réservés)	Autres	TOTAL
Nbre de logements	2 221	758	41	42	359	4 545	72	8 038
% du total des logements	27,63	9,43	0,51	0,52	4,47	56,54	0,90	100

La part communale est faible (9,43 %) alors que la part des logements non réservés est importante (56,54 %). Toutefois, ces chiffres ne traduisent pas la réalité. En effet, l'OPH met à disposition de la ville des logements non réservés et, de fait, ne sélectionne pas les demandeurs de logement social sur la totalité des logements non réservés de son parc, notamment en fonction de l'ancienneté de la demande et de la politique d'attribution adoptée par le CA. La gestion du contingent communal et celle des logements non réservés de l'OPH sont ainsi confondues sans s'appuyer sur une convention.

Excepté dans le cas des mutations, l'OPH laisse aux services municipaux le soin de désigner ces candidatures ; ce qui explique la part respective des attributions, entre OPH et ville, énoncée dans les rapports de gestion. Ainsi, cette part était :

- en 2013, de 133 attributions, soit 31 %, pour l'OPH et de 136 attributions, soit 31 %, pour la ville ;
- en 2014, de 125 attributions, soit 33 %, pour l'OPH et de 96 attributions, soit 25 %, pour la ville ;
- en 2015, de 145 attributions, soit 32 %, pour l'OPH et de 86 attributions, soit 19 %, pour la ville.

Par ailleurs, les propositions de la ville ciblent presque exclusivement des habitants d'Aubervilliers. L'ANCOLS rappelle les dispositions de l'article R. 441-2-1 du CCH qui posent le principe selon lequel aucune condition de résidence préalable ne peut être opposée au demandeur. Ce principe a été confirmé par une décision de la Haute autorité de lutte contre les discriminations et pour l'égalité (HALDE) du 12 mars 2007.

4.1.3.3 Assurances

Le taux de collecte des justificatifs d'assurance « multirisques habitation » auprès des locataires est faible sans réaction appropriée de la part de l'OPH. En effet, 43,36 % de locataires ne lui ont pas communiqué leur justificatif d'assurance logement.

L'OPH n'exerce pas sa responsabilité dans l'application de l'article 7g) de la loi du 6 juillet 1989 qui exige du locataire d'un local d'habitation ou mixte qu'il souscrive une assurance contre les risques locatifs et en justifie lors de la remise des clés puis, chaque année, à la demande du bailleur. De même, il ne fait pas application de la clause de résiliation de plein droit pour défaut d'assurance figurant au bail (cf. paragraphe « *Obligations générales de l'OPH et du locataire/ Assurances du locataire* »). Comme l'autorisent les dispositions de la loi ALUR du 24 mars 2014, l'OPH aurait pu, après un délai d'un mois à compter d'une

⁸ De plus, l'annexe 3 de la convention n° 93-1992-AC-080 (62-68 République) n'intègre pas le correctif de surface issu des modifications de typologie ayant diminué le nombre de logements concernés de 283 à 269.

mise en demeure non suivie d'effet, prendre l'initiative de souscrire lui-même une assurance pour le compte du locataire défaillant et récupérer le montant de cette dernière. Dans la phase contradictoire, l'OPH s'est engagé à mettre en place d'ici la fin de l'année 2018, un plan de « rattrapage » pour parvenir à un taux de collecte plus important avec la contribution des bureaux d'accueils. L'outil informatique va évoluer afin que la gestion « en flux » des attestations d'assurance permette une relance systématique des locataires concernés.

4.2 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

L'OPH dispose d'un plan de concertation locative. La mise en œuvre de la concertation locative s'effectue à l'échelle de l'ensemble du patrimoine, avec un conseil de concertation locative (CCL) se réunissant en moyenne deux fois par an. En 2015, le CCL s'est réuni également dans le cadre de l'élaboration du PSP. L'analyse des PV relatifs aux réunions du CCL n'appelle pas d'observation.

Les réclamations techniques sont traitées par le bureau d'accueil, le technicien de secteur ou l'adjoint au responsable d'agence. S'agissant du traitement des réclamations locatives, le gardien et la gestionnaire locative sont les interlocuteurs privilégiés.

Depuis 2012, les loges de gardiens sont informatisées. Toutefois, les réclamations restent déclarées sur support papier. L'OPH a tenté de basculer le traitement des réclamations sur l'application informatique mais a échoué du fait d'une difficulté avec son module réclamations et de la réticence des gardiens âgés à utiliser ce mode de gestion. De fait, l'organisme n'a pas été en mesure de produire de statistiques relatives à la gestion et aux délais de traitement des réclamations justifiant d'une maîtrise de leur suivi.

La dernière enquête de satisfaction date de juillet 2014. L'enquête conclut au taux global de 81,1 % de satisfaits, contre 83,4 % en 2010. Le taux de satisfaction global des locataires de l'OPH correspond à la moyenne de satisfaction constatée sur ce département.

Toutefois, certains critères ont accusé une baisse importante par rapport à la précédente enquête de satisfaction.

Ainsi, en 2014, seuls 46 % des locataires sont satisfaits du traitement de leurs demandes (tous types confondus). Ce taux anormalement bas s'explique en partie par un fort absentéisme au sein de l'OPH. Seuls 60 % des locataires sont satisfaits de la propreté des parties communes et extérieures.

En outre, l'analyse de cette enquête fait ressortir une dégradation, par rapport à 2010, du traitement des problèmes administratifs (perte de 58,6 points) et des problèmes de traitement des charges (perte de 44,6 points), de loyer (perte de 23,1 points).

La visite de patrimoine⁹ a révélé des immeubles qui, bien qu'anciens et parfois situés dans un environnement difficile, livré à l'incivilité et à la délinquance, étaient correctement suivis.

La visite a également permis de constater que l'organisme appliquait progressivement une politique spécifique sur l'accessibilité des bureaux d'accueil et des logements aux personnes à mobilité réduite (groupes 13, 112 Cochenne, 17 et 23).

⁹ Visites de patrimoine réalisées le 19 et 21 septembre 2017.

- Médiateurs de nuit

S'agissant de la sécurité, l'OPH est membre du groupement d'intérêt public, « GIP AuberMédiation », créé en 2012 à l'initiative de la municipalité d'Aubervilliers, en partenariat avec des bailleurs et des entreprises. Son objet porte sur la présence de médiateurs de nuit afin d'assurer des missions de dialogue, de surveillance, et d'amélioration des relations de vie dans deux quartiers de la ville. Le secteur d'intervention couvrait initialement 1 688 logements de l'OPH. Il a ensuite été élargi progressivement pour atteindre aujourd'hui 3 590 logements.

Les bailleurs contribuent en proportion du nombre de leurs logements situés dans le périmètre d'intervention selon le barème de 8 € par logement jusqu'à 500 logements et de 5 € par logement au-delà. La participation de l'OPH au GIP est de 227 833 € au titre de l'année 2017. L'OPH n'a pas été en mesure de justifier d'un retour sur les missions effectuées par le GIP.

4.3 TRAITEMENT DES IMPAYÉS

L'OPH ne traite pas les impayés des commerces, des associations et des foyers hors CCAS.

Le traitement des impayés est réalisé à la fois par le service impayés et par la personne qui s'occupe des commerces et des foyers pour les dossiers la concernant. Cette parcellisation des tâches n'est pas efficiente. L'organisme est invité à réfléchir à une méthodologie lui permettant de disposer d'une vue globale de ses impayés.

Depuis le passage en comptabilité commerciale, le traitement des impayés est réalisé par le service contentieux rattaché à la direction de la gestion locative. Ce service emploie six personnes dont quatre chargées de recouvrement, une personne chargée de la facturation (huissiers et avocats) et du suivi des fonds d'État (fonds versés par l'État lorsque le concours de la force publique n'a pas été accordé dans le cadre d'une expulsion), et la responsable. Ce service s'occupe à la fois du traitement du précontentieux et du contentieux.

Au début du mois de septembre, l'effectif était réduit à quatre personnes dont deux chargées de recouvrement, ce qui est manifestement insuffisant au regard de l'importance stratégique de ce service. Ces derniers se répartissent le travail par secteur. Le traitement des dossiers des locataires partis est majoritairement réalisé par un prestataire extérieur.

Le recouvrement des loyers est principalement réalisé par prélèvement automatique, à hauteur de 34,9 % sur l'année 2016. Du fait des faibles revenus des locataires, les versements opérés par la caisse d'allocations familiales de la Seine-Saint-Denis au titre des APL représentaient une part non négligeable des encaissements (27,5 %). L'organisme permet à ses locataires trois dates de prélèvements : le 5, le 10 et le 15 du mois. Il est également possible aux locataires de s'acquitter de leur loyer en ligne, service dont l'attractivité s'accroît mois après mois (2,79 % des encaissements en 2016 contre 0,94 % en 2015).

L'organisme n'accepte plus les règlements en espèces mais propose le système *Efficash* mis en place par la Banque Postale. Il s'agit d'un service gratuit pour les locataires et utilisable depuis n'importe quel bureau de poste.

Une synthèse mensuelle de la situation globale des impayés est disponible.

En vue d'aider ses locataires en difficulté financière, l'OPH emploie trois conseillers en économie sociale et familiale (CESF) qui consacrent 70 % de leur temps à la question des impayés. Afin de prévenir les expulsions, l'organisme recherche systématiquement une solution amiable ou sociale en cas de difficultés de ses locataires, avec une proposition de plan d'apurement de la dette. Le nombre d'expulsions est globalement stable : 37 en 2014, 24 en 2015, 25 en 2016 et 24 en 2017.

Situation des impayés sur la période 2012-2016

(En k€)	2012	2013	2014	2015	2016
Loyers et charges logements quittancés (produits)	50 358	51 004	52 762	54 537	54 599
Montant des créances douteuses (c/416)	7 713	6 788	8 291	9 234	12 651
+ Admissions en non-valeur (c/654)	225	369	368	23	126
= Total des créances douteuses	7 938	7 157	8 659	9 257	12 777
Montant des créances simples (cpte 411)	1 168	1 910	935	4 797	4 248
Total du stock d'impayés	9 106	9 067	9 594	14 054	17 025
En % des produits	18,08 %	17,78 %	18,18 %	25,77 %	31,18 %
Médiane OPH Île-de-France 2015				16,10 %	

La hausse des impayés auxquels doit faire face l'OPH est très préoccupante. Entre 2012 et 2016, la part du stock d'impayés dans le total des produits a représenté en moyenne 22,2% contre une médiane 2015 de 16,1 % pour les offices d'Île-de-France. L'OPH se situe donc très nettement au-dessus de la médiane.

Sur la période contrôlée, les impayés sont passés de 9 106 k€ en 2012 à 17 025 k€ en 2016, soit une progression de près de 87 %. La situation s'est nettement dégradée à partir de 2015 avec une accélération du phénomène en 2016.

L'évolution tendancielle des impayés est en partie due au passage en comptabilité commerciale qui a engendré des dysfonctionnements au niveau informatique.

Il existe parfois une distorsion entre les montants réclamés sur les avis d'échéance adressés aux locataires et leurs dus réels. Il peut arriver que certains avis ne comportent pas de loyers ou de charges, et que l'organisme rembourse même de l'argent aux locataires qui perçoivent l'APL.

En tout état de cause, rien ne garantit que l'organisme dispose d'une information précise de tous ces dysfonctionnements qui sont en lien avec la fiabilité de son système d'information, mais également avec des imputations inappropriées. Ainsi, certains comptes locataires consultés par l'ANCOLS présentent des indus d'APL, c'est-à-dire que les prestations logements versées pour le compte des intéressés n'ont pas été prises en compte. De même, les sommes versées à l'organisme au titre du fonds de solidarité pour le logement (FSL) ne sont pas traçables.

Au regard des éléments précisés dans le précédent paragraphe, les données mentionnées dans le tableau ci-dessus pour les années 2015 et 2016, c'est-à-dire depuis le passage en comptabilité commerciale, sont donc sujettes à caution. Une remise à niveau s'impose en vérifiant, locataire par locataire, l'état de la situation.

L'organisme a, en outre, mis en place un arrêté des comptes pour les locataires partis mais, du fait d'un système d'information perfectible, cette procédure n'est pas totalement au point.

L'OPH, dont la situation financière est par ailleurs très dégradée, doit donc mettre en œuvre sans tarder toutes les mesures correctives lui permettant de circonscrire les impayés en donnant notamment au service contentieux les moyens humains de réaliser son travail dans de bonnes conditions. En réponse aux remarques de l'ANCOLS, l'OPH précise que des mesures ont été prises courant 2018 avec le recrutement d'une chargée de recouvrement ; le service contentieux a été scindé en deux avec un service précontentieux chargé du traitement amiable des impayés et un service chargé de la mise en place et du suivi des procédures d'expulsion. Enfin, un groupe de travail inter-direction, piloté par la chargée de mission qualité, s'est réuni toutes les semaines, depuis avril 2018, afin d'améliorer le traitement collectif de l'impayé naissant.

Ce travail a permis la reprise depuis avril 2018 des relances mensuelles de locataires en impayés dès le premier mois d'impayés et a abouti à l'augmentation du nombre de plans d'apurements et au recouvrement des sommes dues.

4.4 LOCATION A DES TIERS OU OCCUPATIONS NON REGLEMENTAIRES

Dix-sept logements conventionnés sont loués irrégulièrement à des personnes morales non visées à l'article R. 441-1 du CCH et sans répondre aux conditions de dérogation prévues à l'article L. 443-11 du même code.

Le contrôle a mis en évidence l'existence de quinze logements relevant de financements aidés, situés en étage, et qui ont été loués en liaison avec un bail commercial à des personnes morales sans justifier d'une autorisation préfectorale (cf. annexe 7.5).

Deux situations ont été rencontrées :

- le bail et la quittance identifient bien le logement conventionné. Huit logements entrent dans cette configuration : location à une association, à l'inspection académique, à un médecin, et à un bureau de tabac ;
- le bail et la quittance n'identifient pas clairement le caractère conventionné du logement. Sept logements sont concernés : location à une boulangerie, à un salon de coiffure, à une supérette et à l'EPT Plaine Commune. La superficie du local commercial et celle du logement sont souvent confondues.

Quelle que soit la situation, les loyers n'ont pas augmenté depuis la signature du bail, voire ont diminué. Il convient pour l'OPH de respecter ses obligations relatives aux logements conventionnés (location à personne physique, respect du plafond des revenus, passage en CAL).

Par ailleurs, deux logements, situés en rez-de-chaussée, sont loués respectivement à une association (00018-04-01-0255) et à une micro crèche (00026-12-26-1203). L'OPH n'a pas été en mesure de justifier d'une dérogation de la ville ou de la préfecture au sens de l'article L. 443-11 du CCH.

L'OPH s'est donc engagé à solliciter les services de l'Etat avant fin 2018 afin d'obtenir l'autorisation de changement d'usage des logements concernés.

4.5 CONCLUSION

L'OPH assure sa mission sociale, notamment en matière d'accueil des ménages prioritaires à faibles ressources. Toutefois, il n'exploite pas suffisamment l'opportunité que présente l'importance du contingent non réservé de son parc pour mettre en application sa politique d'attribution.

Des logements conventionnés ont été irrégulièrement liés à des commerces.

Le traitement des impayés réclame une véritable politique de suivi et nécessite de donner au service contentieux les moyens humains et informatiques lui permettant de circonscrire une situation qui se dégrade.

L'OPH devra améliorer le suivi et la traçabilité des réclamations. L'informatisation des loges de gardiens devrait y contribuer. Malgré les difficultés rencontrées sur certains quartiers (délinquance, incivilité), l'OPH assure une bonne gestion des immeubles.

5 STRATEGIE PATRIMONIALE

5.1 ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

La convention d'utilité sociale (CUS), relative aux années 2011 à 2016, a été signée le 28 juin 2011 ; l'avenant à la CUS concernant les logements-foyers a été signé le 13 mars 2013.

Un plan stratégique de patrimoine (PSP), élaboré en 2007, avait été mis à jour dans le cadre de la CUS.

L'OPH a réalisé peu d'opérations inscrites dans le PSP, en dehors des actions prévues au titre de l'ANRU, et n'a pas associé le CCL à son suivi. L'annexe 7.6 détaille les réalisations du PSP 2007-2015 et l'évolution du PSP 2016-2025.

5.2 ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

5.2.1 Offre nouvelle

Sur l'ensemble de la période contrôlée 2012-2016, l'OPH avait comme objectif CUS (A.II) une mise en service :

- pour le volet ANRU, de 193 logements (47 de financement PLAI, et 146 de type PLUS) (cf. annexe 7.7) ;
- pour le volet hors ANRU, de 265 logements (dont 76 PLUS, 26 PLAI, 51 PLS).

Sur cette même période, l'OPH a effectivement contribué à la production neuve à hauteur de 260 logements (soit uniquement 56 % de l'objectif).

Evolution du patrimoine

	Parc au 1 ^{er} janvier	Construction	VEFA	Acquisition amélioration	Vente	Transformation d'usage	Démolition	Parc au 31 décembre	Évolution
2012	7 834	13	0	7	0	0	0	7 854	0,26 %
2013	7 854	6	0	0	3	0	53	7 804	-0,64 %
2014	7 804	0	43	0	0	0	0	7 847	0,55 %
2015	7 847	113	0	0	0	0	0	7 960	1,44 %
2016	7 960	11	55	12	0	0	0	8 038	0,98 %
période	7 834	143	98	19	3	0	53	8 038	2,60 %

135 des logements neufs produits relèvent de constructions réalisées dans le cadre de l'ANRU, dont 43 (31,85 %) en VEFA. Les réalisations ANRU sont décrites en annexe 7.7.

Hors ANRU, l'OPH a livré 125 logements dont 55 en VEFA. 65 logements seront mis en service en 2017 et 40 logements en 2018. Ainsi, fin 2018, l'OPH aura atteint près de 87 % de son objectif CUS.

Concernant le coût de la construction, n'ayant pas clôturé ses opérations (cf. § 2.2.2), l'OPH n'a pas été en mesure de déterminer un prix de revient final pour chacune d'elles. Ainsi, la reconstitution du coût de revient final a été effectuée à la demande de l'ANCOLS sur la base des différentes factures répertoriées dans le système informatique de gestion. Le coût moyen de construction des opérations mises en service depuis 2012 s'élève à 3 100 € HT/m². A titre indicatif, la Caisse des dépôts et consignations¹⁰ évalue le coût moyen de production des opérations en Île-de-France sur la période 2011-2013 à 2 800 € HT/m² de SH pour les constructions neuves en maîtrise d'ouvrage directe et à 3 075 € HT/m² de SH pour les VEFA.

5.2.2 Réhabilitations

Les réhabilitations sont peu nombreuses et ne respectent pas la programmation prévue au PSP (cf. annexe 7.6). En effet, les réhabilitations réalisées en 2014 concernent les bâtiments situés rue des Noyer et Îlot Daquin (Maladrerie) ; les travaux portent notamment sur les aspects énergétiques avec la pose en particulier d'un manteau thermique et la réfection des toits-terrasses.

En 2015, les locaux du siège ont été réhabilités ainsi que les loges des gardiens.

L'OPH dispose de l'ensemble des diagnostics de performance énergétique (DPE) établis en 2010.

Classification des logements par étiquette énergétique (non compris les réhabilitations et les constructions neuves intervenues depuis).

Classes énergétiques des logements collectifs	Répartition en Nombre de logements	Répartition en % de logements
A	0	0 %
B	113	1,44 %
C	1 246	15,86 %
D	5 213	66,37 %
E	1 024	13,04 %
F	232	2,95 %
G	27	0,34 %
Total	7 855	100 %

L'OPH n'a pas réalisé les travaux d'amélioration énergétique des foyers dont il est propriétaire. Cependant, il indique qu'une étude de programmation desdits travaux est en cours.

5.3 EXERCICE DE LA FONCTION MAITRISE D'OUVRAGE

Entre 2013 et 2017, à l'image de l'organisation de l'OPH, la direction en charge du développement et du patrimoine a connu des évolutions successives.

En 2013, cette direction était composée d'un directeur, de trois responsables d'opérations, d'un conducteur de travaux et de deux assistantes d'opérations, soit au total sept collaborateurs. Ses missions portaient sur la production de logements neufs et sur la réhabilitation.

Fin 2014, la direction du développement ne comptait plus que cinq collaborateurs.

¹⁰ Source : CD- Eclairages n° 4, juin 2014

En 2015, a été créée l'actuelle direction du développement et du patrimoine, qui totalise 25 collaborateurs dont le directeur. Elle regroupe les services :

- de maîtrise d'ouvrage (équivalent de l'ex-direction du développement) : quatre collaborateurs ;
- de gestion du patrimoine immobilier : six collaborateurs ;
- de la régie : 15 collaborateurs.

5.3.1 Engagement et suivi des opérations

Le service maîtrise d'ouvrage est en charge :

- de l'offre nouvelle de logements, opérant en maîtrise d'ouvrage directe, en maîtrise d'ouvrage déléguée ou en VEFA (construction neuve, transformation de bâtiment existant, démolition, reconstruction, acquisition-amélioration) ;
- de la réalisation des travaux de gros entretiens dont ceux issus du PSP en termes de mise en sécurité.

Le service gestion de patrimoine immobilier outre l'archivage de l'information technique, s'occupe de la passation et du suivi de l'ensemble des marchés de maintenance et des travaux d'entretien spécifiques, notamment sur les chaufferies et ascenseurs.

En 2017, le service maîtrise d'ouvrage s'est vu attribuer un objectif de constructions d'environ 900 logements sur les cinq. Cet objectif est à analyser au regard des priorités en matière de réhabilitations. Depuis 2014, l'OPH s'adjoint les services de la société anonyme de coordination (SAC) pour l'habitat à Plaine Commune, dénommée BâtiPlaine.

BâtiPlaine a été créée le 29 juillet 2013 dans le cadre du contrat de développement territorial pour l'habitat à Plaine Commune, qui prévoit la production de 4 200 logements par an, dont 1 680 logements sociaux, sur la période 2016 à 2026, l'enjeu de ce programme de construction étant aussi d'œuvrer à la requalification urbaine de Plaine Commune et de renforcer l'attractivité du territoire. Cette structure de coopération rassemblait initialement l'OPH Plaine Commune Habitat, les SA d'HLM Résidence Sociales de France (RSF) et Immobilière 3 F, les sociétés coopératives la Coopérative de Location-Attribution et de production d'HLM de la Région de Mantes (CLARM) et la Coopérative d'Accession Sociale à la Propriété (CAPS). Elle a pour particularité d'être accompagnée dans l'atteinte de ses objectifs de construction par Action Logement qui apporte des financements aux associés de BâtiPlaine.

L'OPH s'est ensuite joint aux actionnaires d'origine. Son entrée dans la SAC est intervenue le 8 janvier 2014, avec sa contribution au capital de BâtiPlaine à hauteur de 10 % (70 000 €).

Dans un premier temps, BâtiPlaine a assisté l'OPH sur des programmes en cours de montage ou de construction. Dans un deuxième temps, il a préparé certaines de ses nouvelles opérations ; l'objectif à terme étant de lui sous-traiter l'intégralité du montage des opérations de constructions neuves.

5.4 MAINTENANCE DU PARC

5.4.1 Entretien du patrimoine

L'OPH dispose d'une régie de travaux composée de 15 ouvriers représentant tous les corps de métiers (plombier, électricien, serrurier, peintre, maçon).

L'existence de cette régie bien gérée et réactive est justifiée au regard de son activité - plus de 2 800 demandes d'interventions en 2016 - et de sa réactivité. Sa visite a montré qu'elle était bien tenue. Le stock est informatisé. L'arrivée de la responsable achats et relations clients a permis de formaliser les procédures, notamment s'agissant de la passation de marchés publics. Un bilan annuel d'activité est également réalisé.

Le principal poste d'activité, donc de coût, est la serrurerie du fait notamment de la multiplicité des actes de vandalisme subis par l'OPH. Dans le cadre des facturations de la régie, un taux horaire de 25,99 € HT est appliqué. L'OPH doit vérifier la pertinence de ce taux et l'adapter à l'évolution de sa politique en matière de rémunération.

La visite de patrimoine a mis en évidence les immeubles de la rue Charles Tillon et Emile Dubois, dont les façades et balcons présentaient des armatures corrodées qui ont conduit à la purge des bétons dégradés. L'ANCOLS souligne la nécessité de surveiller très assidument les éléments instables des façades et des balcons afin, éventuellement, de diligenter une intervention pour supprimer tout risque de chute des éléments de béton qui menaceraient de tomber.

5.4.2 Sécurité dans le parc

5.4.2.1 DAAF

La loi ALUR a imposé la mise en place de DAAF (détecteur autonome avertisseur de fumée) avant la fin de l'année 2015. Au 24 septembre 2015, 7 126 DAAF ont été posés ce qui représentait un taux d'équipement de 90 %. Les 10 % restants - intégrant les détecteurs spécifiques handicap - soit 765 DAAF ont été installés au cas par cas.

5.4.2.2 Jeux d'enfants

La gestion des aires de jeux d'enfants sur le patrimoine de l'OPH est assurée par Plaine Commune.

Il n'y a pas de convention écrite sur laquelle se basent les services de Plaine Commune pour la gestion des aires de jeux d'enfants. En effet, les services de Plaine Commune réalisent divers contrôles sur les aires de jeux installés sur le patrimoine de l'OPH : contrôles visuels tous les 15 jours, contrôles fonctionnels tous les deux mois, contrôle annuel effectué par un organisme agréé. Dans sa réponse, l'OPH précise que ses services sont entrés en contact avec Plaine Commune afin d'examiner dans quelle mesure il est possible de remédier à cette situation.

Toutefois, l'ANCOLS estime que l'absence de convention écrite peut engendrer pour l'OPH un risque contentieux en cas d'accident sur son patrimoine. Par ailleurs, dans l'intervalle entre les contrôles réalisés par les services de Plaine Commune, il conviendrait également d'établir une procédure impliquant une surveillance quotidienne par les gardiens.

5.4.2.3 Amiante

Préalablement à 2016, l'OPH a recensé les éléments amiantés des parties communes des immeubles mais n'a pu justifier de leur suivi triennal. Il ne s'est pas mis en conformité avec les dispositions du décret n° 2011-629 du 3 juin 2011 et ses arrêtés d'application relatifs au repérage de l'amiante dans les parties privatives.

L'OPH a passé un marché afin de corriger les irrégularités relatives au dossier technique amiante (DTA), tant sur les parties communes que sur les parties privatives. Ainsi, dans le cadre du marché récent n° 2016-030, est prévu un suivi triennal et les dossiers amiante parties privatives (DAPP) sont systématiquement

constitués à la libération des logements ou lors de travaux. Ce faisant, le bailleur ne satisfait pas à ses obligations réglementaires, puisque la constitution des DAPP devrait être généralisée. Dans sa réponse, l'OPH informe l'ANCOLS qu'un nouveau marché consacré exclusivement au repérage de l'amiante dans les parties privatives sera lancé en 2019 pour l'ensemble du patrimoine.

5.4.2.4 Ascenseurs

Le parc ascenseurs de l'OPH est constitué de 145 appareils. Afin d'améliorer leur fonctionnement, l'OPH a mis en place, le 15 décembre 2011, un nouveau marché d'entretien et de travaux. Le programme de travaux, réalisé à partir de l'audit de 2010, concerne 143 appareils. Il prévoit le remplacement complet de 44 appareils et la modernisation de 99 autres. Ce programme a effectivement été réalisé.

En outre, les contrôles techniques obligatoires (R. 125-2-4 du CCH) ont été effectués. Toutefois, l'OPH n'a pas été en mesure d'indiquer si l'ascenseur relatif au programme « 181 Jean Jaurès » acheté en septembre 2017 à l'OPIEVOY, avait fait l'objet de ce contrôle, l'ancien bailleur n'ayant pas transmis l'attestation. Il appartient à l'OPH de régulariser la situation.

5.4.2.5 Registre de sécurité

Lors de la visite de patrimoine, l'organisme n'a pas été en mesure de produire à l'ANCOLS le registre de sécurité pour les groupes 17 et 20, sachant que ce dernier groupe a subi un incendie quelques temps après.

Il est rappelé les dispositions des articles R. 111-13 et R. 129-14 du CCH qui commandent de tenir un registre de sécurité sur lequel sont reportés les renseignements indispensables à la bonne marche du service de sécurité et, en particulier, les dates des divers contrôles et vérifications, ainsi que les observations auxquelles ceux-ci ont donné lieu. Le registre de sécurité, qui renseigne des contrôles effectués, doit donc se trouver en permanence au sein de l'immeuble. En réponse, l'OPH indique que les groupes concernés disposent bien désormais d'un registre de sécurité.

Egalement, les plans d'évacuation ne sont pas systématiquement apposés dans les immeubles.

Par ailleurs, la visite des parkings a révélé l'absence d'extincteurs ou un bac à sable vide et non équipé d'un seau ou d'une pelle (groupe 44). Il est rappelé qu'il existe une législation particulière à la sécurité incendie dans un parking couvert ou souterrain et que la responsabilité du bailleur est engagée si les dispositifs anti-incendie ne sont pas mis en place. Un parking doit disposer d'un extincteur pour 15 voitures, ainsi que d'un seau à fond rond et d'un bac de 100 litres de sable par niveau de parking. Désormais, l'OPH veille au bon respect de ces consignes de sécurité malgré les actes de vandalisme perpétrés sur les sites.

5.5 VENTES DE PATRIMOINE A L'UNITÉ

Depuis 2014, le CA a décidé de ne procéder à aucune aliénation de patrimoine (il délibère chaque année conformément à l'article L. 443-7 du CCH).

Au cours de la période contrôlée, seules trois ventes à l'unité ont été réalisées, en 2013. Il s'agit de deux logements et d'un local à usage de crèche. Il n'y a eu aucune vente en bloc.

Les dossiers de vente sont incomplets voire inexistant pour celui relatif au local à usage de crèche et la plus-value réalisée à l'occasion de ces trois cessions n'a pu être déterminée avec précision.

Les dossiers de vente des deux logements ne comportaient ni l'avis du service des Domaines, ni les diagnostics techniques des logements vendus, ni la moindre correspondance avec les acquéreurs, notamment leur intention d'acheter.

L'OPH prend acte des observations en vue d'une amélioration, tout en précisant que les avis de la Direction immobilière de l'Etat (ex. France Domaine) sont systématiquement intégrés aux dossiers de présentation en CA lors des ventes exceptionnelles.

Il n'existe en outre pas de dossier de vente relatif à la cession du local à usage de crèche.

Enfin, il n'a pas été possible aux services de l'OPH d'indiquer quelle avait été la plus-value individuelle réalisée à la suite de la cession des deux logements. En valeur globale, celle-ci correspond à 292 k€.

La plus-value réalisée à la suite de la cession du local à usage de crèche a été déterminée à la suite de la demande de l'ANCOLS ; elle est évaluée à 378 k€¹¹.

5.6 PROGRAMMES DE RENOVATION URBAINE

L'OPH est engagé dans deux conventions avec l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) : celle portant sur le quartier Cristino Garcia – Landy, signée le 22 novembre 2007 et celle du quartier Vilette-Quatre-Chemins, signée le 31 janvier 2008.

L'annexe 7.7 détaille l'avancement des projets.

L'OPH sera concerné par le NPNRU, pour lequel un protocole de préfiguration a été signé en novembre 2016. Ce dernier identifie à nouveau le quartier Vilette-Quatre-Chemin (environ 1400 logements) et ajoute le quartier Emile Dubois, Maladrerie (respectivement 200 et 900 logements).

5.7 CONCLUSION

L'OPH d'Aubervilliers a contribué au développement d'une offre nouvelle de logements notamment dans des quartiers couverts par un programme de rénovation urbaine. Les résultats globaux de production demeurent cependant un peu en-deçà des objectifs de la CUS.

La réhabilitation du secteur de la Maladrerie constitue une problématique majeure pour l'OPH. Mais les objectifs affichés dans les PSP successifs ont été reportés. Ils sont restés majoritairement au stade des intentions et devraient trouver une solution, au moins partielle, avec leur inscription dans le NPNRU.

L'OPH doit s'organiser en termes de maîtrise d'ouvrage pour répondre à ces enjeux. Les besoins de financement seront d'autant plus importants que l'OPH a décidé de cesser toute aliénation de patrimoine et donc de se priver des fruits de ces cessions.

Enfin, il doit se mettre en conformité avec ses obligations en matière de sécurité (amiante, tenue du carnet de sécurité...).

¹¹ Calculée à la surface avec un abattement de 20 % sur le prix de la construction du fait d'un moindre aménagement de ladite crèche.

6 TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

La comptabilité est tenue par la direction financière qui emploie dix personnes. Cette dernière est scindée en deux services : l'un traite du financement et des investissements, et l'autre s'occupe de la comptabilité générale et fournisseurs. Ces deux services emploient chacun quatre personnes. S'ajoutent à ces deux équipes la salariée qui gère les charges locatives et la directrice financière.

La tenue de la comptabilité présente des défaillances dues principalement à l'absence de rigueur dans les travaux menés, et à un manque de suivi et de contrôle interne.

- **Au regard de la situation de l'OPH et des retards accumulés, la direction financière fonctionne en flux tendus.**

S'il est acquis que cette direction serait suffisamment calibrée dans une situation normalisée, il s'avère que les retards accumulés causés notamment par un turn-over incessant des différents directeurs financiers constituent d'indéniables éléments de fragilité et d'instabilité.

L'équipe fonctionne en flux tendus et ne dispose pas d'un recul suffisant qui pourrait être apporté par un contrôleur de gestion. Toute absence est donc préjudiciable et risque d'entraîner de nombreux retards. Il en a été ainsi en 2015 en matière de délais de règlement des factures à la suite d'une absence prolongée de la responsable de la comptabilité générale et fournisseurs. La marge de manœuvre est plus que limitée dans un contexte mouvant en matière de ressources humaines avec de multiples DG qui se sont également succédés et une absence de stratégie claire.

- **Ces défaillances ont notamment débouché sur un passage en comptabilité commerciale au 1^{er} janvier 2015 déficient.**

L'organisme est passé en comptabilité commerciale au 1^{er} janvier 2015 à la suite de la décision du CA du 20 juin 2013. Il a eu recours à une assistance à maîtrise d'ouvrage de six mois réalisée par une société de conseil et une société d'expertise comptable.

En effet, la transition de la comptabilité publique vers la comptabilité commerciale ne s'est pas faite sans heurts et n'a pas été soutenue par les nouveaux membres du CA ayant intégré leurs fonctions à la suite des élections municipales de 2014. Ces tiraillements ont induit un manque flagrant d'anticipation, des pierres d'achoppement avec la trésorerie qui manquait de personnel, et des difficultés d'organisation et de reporting qui sont loin d'être résolues près de trois ans après.

Le CAC, nommé au cours du dernier trimestre 2015 à la suite d'une consultation, a ainsi mentionné dans son rapport 2015 une « *anticipation dans le passage en comptabilité commerciale trop faible* ».

- **Elles ont également engendré une absence de tenue à jour des fiches de situation financière et comptable (FSFC) qui ne permet pas de calculer le fonds de roulement net global à terminaison.**

Il ressort de l'analyse de la comptabilité de l'organisme que les FSFC ne sont pas tenues à jour depuis plusieurs années, ce qui génère des conséquences négatives, notamment le fait qu'il n'est pas possible de calculer le fonds de roulement net global (FRNG) à terminaison (cf. § 6.2.7.2).

Cette mise à jour est toutefois en cours de réalisation grâce à une prestation d'assistance à maîtrise d'ouvrage entamée en octobre 2017 après la passation d'un marché public à propos duquel une aide financière a été sollicitée auprès de la CGLLS.

- **En outre, bien qu'en amélioration sensible, le délai de règlement des factures a été trop élevé jusqu'en 2016 et ces retards ont engendré le paiement d'intérêts moratoires.**

Entre 2015 et 2016, le délai moyen de traitement des factures de l'organisme est passé de 66,21 jours à 37,33 jours. Ce calcul qui n'avait jamais été opéré depuis le passage en comptabilité commerciale a été réalisé en commun par l'ANCOLS et la responsable de la comptabilité générale et fournisseurs.

Cette amélioration sensible est à souligner. Ce délai demeure toutefois supérieur aux 30 jours prévus par la réglementation. Toutefois, sur les sept premiers mois de l'année 2017, le délai de paiement des 5 618 factures a de nouveau decru pour atteindre 18,45 jours et se trouver en conformité avec la réglementation. L'organisme est donc invité à poursuivre dans cette voie afin de confirmer ces chiffres au 31 décembre 2017. Il est ainsi prévu de scanner les factures dès leur arrivée afin de la transmettre par voie électronique en vue d'accélérer la validation du service fait. À plus long terme, la création d'un service facturier est prévue.

C'est la directrice financière qui effectue généralement les virements pour régler les fournisseurs. Leur fréquence est hebdomadaire.

Le montant des intérêts moratoires dont a dû s'acquitter l'organisme à la suite d'une gestion pas toujours très rigoureuse n'est pas négligeable. Il a été de 47 287,47 € en 2013, de 32 010,35 € en 2015 et de 9 499,75 € en 2016. Il n'y en a pas eu pour les années 2012 et 2014.

Au titre de l'année 2015, la principale cause de versement d'intérêts moratoires découle des retards de paiement de factures EDF à la suite du passage en comptabilité commerciale. Le règlement de ce fournisseur par prélèvement automatique à partir de juillet 2016 a permis de mettre fin à ces pertes sèches.

Il existe une procédure de traitement des factures et une procédure de suivi des dépenses, deux documents utiles et bien rédigés qui couvrent toute la chaîne d'intervention. Le nombre de factures traitées est passé de 10 794 en 2015 à 11 761 en 2016.

- **De plus, l'organisme dispose d'une régie d'avances dont les procédures ne sont pas formalisées.**

L'OPH était doté d'une régie d'avances lorsqu'il était en comptabilité publique. Elle servait à payer des petites fournitures. Depuis le passage en comptabilité commerciale, cette pratique a perduré sans que les procédures n'aient été remises à plat. La fonction de régisseur est dévolue à la secrétaire du DG dont la délégation a été actée par délibération du CA en octobre 2018. Elle disposait d'une carte de crédit avec le code mais cette dernière n'a pas été renouvelée à la suite des préconisations de l'ANCOLS en cours de contrôle vu l'absence de procédure.

Cette personne dispose également d'un chéquier mais n'est toutefois pas habilitée à signer de chèque. Ces derniers sont signés la plupart du temps par la directrice financière. Ils peuvent également l'être par le DG et par la secrétaire générale qui ont aussi compétence pour réaliser des virements.

L'organisme dispose de trois cartes de crédit attribuées au DG, à la secrétaire générale, et à la directrice financière. Aucun retrait d'espèces et aucune utilisation à l'international ne sont possibles.

Un tableau est tenu à jour en distinguant par années les dépenses payées par chèque et celles payées par carte de crédit. Ces dernières sont notamment utilisées pour régler des dépenses réalisées sur Internet comme des petites fournitures ou des commandes d'ouvrages, mais également des frais de restaurant.

En 2015, les comptes de l'OPH avaient été certifiés avec deux réserves. Le CAC avait convenu avec la direction comptable et financière de l'organisme que « *des actions importantes devaient être menées pour redresser et améliorer la fiabilité des comptes et la justification des soldes des postes au bilan* ».

Malgré les efforts accomplis, le CAC a estimé dans son rapport sur les comptes de l'exercice 2016 que la qualité de la production des comptes n'avait pas suffisamment progressé. Il a donc décidé de ne pas les certifier.

En réponse à la recommandation du CAC et afin de pallier cette insuffisance et de ne pas réitérer cet événement pour les comptes de l'année 2017, l'assistance à maîtrise d'ouvrage assurée par un expert-comptable va constituer une aide précieuse. Les représentants du prestataire sont aidés dans leur tâche par le responsable du financement et des investissements qui connaît l'antériorité des dossiers.

De manière générale, les données comptables produites par l'organisme sont à considérer à l'aune d'un manque de suivi sur la durée et d'un historique peu fiable.

6.2 ANALYSE FINANCIERE

Les ratios de l'organisme sont comparés aux référents « Boléro-DHUP » des offices d'Île-de-France (valeur 2015).

6.2.1 Analyse de l'exploitation

Les comptes 2016 n'ont pu être fournis dans leur globalité à l'ANCOLS.

L'ANCOLS a attendu en vain jusqu'au 31 août 2017 pour recevoir les comptes de l'année 2016 avec leurs annexes. Il est finalement apparu qu'ils ne pouvaient lui être fournis dans un délai raisonnable au regard de l'impossibilité de les garantir exempts d'inexactitudes, notamment s'agissant de l'annexe relative aux dettes financières. Il s'agit de la conséquence logique de leur non-certification par le CAC.

L'analyse de l'autofinancement est réalisée sur la base de l'évolution de l'autofinancement net.

Evolution de l'autofinancement net¹² de 2012 à 2015

En k€	2012	2013	2014	2015	2016
Marge sur accession	0	0	0	0	N.D
Marge sur prêts	0	0	0	0	N.D
Loyers	36 048	35 592	37 069	37 627	N.D
Coût de gestion hors entretien	- 11 534	- 11 272	- 10 550	- 14 287	N.D
Entretien courant	- 825	- 1 917	- 1 237	- 1 137	N.D
GE	- 4 012	- 4 500	- 3 806	- 4 827	N.D
TFPB	- 6 581	- 6 845	- 6 911	- 7 076	N.D
Flux financier	324	162	162	0	N.D
Flux exceptionnel	- 490	- 199	- 985	319	N.D
Autres produits d'exploitation	397	675	762	153	N.D
Pertes créances irrécouvrables	- 225	- 368	- 368	- 23	N.D
Intérêts opérations locatives	- 3 129	- 2 934	- 2 870	- 2 445	N.D
Remboursements d'emprunts locatifs	- 6 221	- 6 122	- 6 054	- 7 039	N.D
Autofinancement net⁹	3 752	3 272	5 212	1 265	N.D
% du chiffre d'affaires	10,34 %	8,89 %	13,93 %	3,36 %	N.D

N.D : Non déterminé

* En accord avec la direction financière, il a été décidé de réaliser les analyses financières sur une période de quatre années (2012-2015).

L'autofinancement net s'est dégradé entre 2012 et 2015, passant de 3 752 k€ à 1 265 k€, soit un recul de 2 487 k€ ou de près des deux tiers. Cette baisse est proportionnelle si l'on compare la part de l'autofinancement net dans le chiffre d'affaires avec un recul de sept points entre 2012 et 2015 (de 10,34 % à 3,36 %).

Ainsi, en 2015, l'autofinancement net représentait 3,36 % des loyers, à comparer avec une médiane des offices d'Île-de-France de 12,65 %. Cette dégradation est essentiellement la conséquence d'une très forte augmentation des coûts de gestion, passés en un an de 10 550 k€ à 14 287 k€ (+ 35,42 %). Cette hausse résulte à la fois de dépenses informatiques et d'un accroissement des dépenses de personnels induit par l'embauche de salariés mieux rémunérés que les fonctionnaires et de rattrapages salariaux. S'agissant de l'année 2014, le recul du coût de gestion observé était dû à de moindres dépenses de personnel du fait de départs non remplacés. En matière de dépenses de personnel, un effet d'accordéon est donc observé.

¹² Au regard de l'évolution des règles comptables, prévue notamment dans le décret n° 2014-1151 du 7 octobre 2014 qui harmonise et unifie le cadre financier et comptable aux organismes HLM et dans l'arrêté du 10 décembre 2014, les plans de comptes ont été modifiés et font l'objet d'une nouvelle méthodologie. Cette évolution est prise en compte dans le tableau présentant l'évolution de l'autofinancement net : l'ancienne méthode est appliquée pour les années 2012 à 2013 et la nouvelle méthode pour les années 2014 et 2015.

¹³ 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) hors opérations démolies, cédées ou sorties de composants. A partir de 2014, prise en compte de tous les emprunts locatifs, les remboursements anticipés étant toujours exclus.

6.2.2 Les produits

L'ensemble des produits locatifs (loyers des logements, des foyers, des commerces et des parkings) correspondait, en 2016, à 70,57 % du montant total des produits. En 2016, les produits se sont élevés à 38 532 k€ contre 37 627 k€ en 2015, soit une hausse de 2,41 %.

Evolution des loyers de 2012 à 2016

En k€	2012	2013	2014	2015	2016
Loyers des logements *	31 655	32 262	32 723	33 400	34 073
Suppléments de loyers de solidarité	11	5	5	7	18
Autres loyers (commerces, foyers, parkings...)	4 382	4 325	4 341	4 220	4 441
Total des loyers	36 048	36 592	37 069	37 627	38 532

* hors charges récupérables

Entre 2012 et 2016, les loyers perçus ont progressé de 2 484 k€ ou de 6,89 %. La hausse annuelle moyenne des produits équivaut à 1,68 %.

Le produit des loyers au logement représentait, en 2015, 4 196 €, contre une médiane de 4 100 €. Il se situait ainsi 2,34 % au-delà du produit médian. Il a ensuite progressé de 1,07 % pour s'établir à 4 241 €.

6.2.3 Les principaux postes de dépenses

6.2.3.1 Le coût des annuités locatives

Du fait d'un accroissement très limité de son patrimoine, l'organisme doit honorer des annuités locatives globalement modérées qui ne sont en aucun cas pénalisantes.

Au 31 décembre 2015, l'annuité locative versée par l'OPH équivalait à 1 191 € par logement contre 1 360 € pour la médiane, soit 169 euros ou 12,43 % de moins. L'annuité locative atteignait 25,2 % des loyers en 2015, à comparer avec une médiane de 30,1 %.

Les intérêts locatifs sont globalement faibles puisqu'ils s'élevaient à 307 € au logement en 2015 contre 400 € pour la médiane. Ils correspondent au niveau d'endettement de l'organisme. Cette même année, les intérêts locatifs représentaient 6,5 % des loyers contre une médiane de 14,8 %. Pour 2016, les intérêts locatifs ont reculé à 286 € au logement.

6.2.3.2 Le coût de gestion hors entretien

Le coût de gestion hors entretien s'est accru de près de 32 % entre 2012 et 2016, passant de 1 473 € à 1 942 €. Il atteignait 1 703 € en 2015, soit 19,09 % de plus que la médiane qui s'établissait à 1 430 €.

Au sein des coûts de gestion, les frais de personnel au logement pour l'année 2015 étaient supérieurs à la médiane (870 € contre 692 €). Ils ont augmenté chaque année et oscillé sur la période contrôlée entre 944 € et 1 106 € en 2016. Ces chiffres sont la conséquence d'une politique de recrutement non-maîtrisée et de l'existence de sureffectifs dans certains services.

Le coût de gestion s'établissait à 38 % des loyers en 2015 et à 40,5 % en 2016 contre une médiane 2015 de 30,1 %.

Il apparaît donc clairement que le coût de gestion de l'OPH n'est pas maîtrisé, qu'il suit une trajectoire préoccupante, et que cette dérive doit cesser. En outre, l'absence de comptabilité analytique ne permet pas à l'OPH de se doter des moyens susceptibles de rationaliser ses dépenses.

Dans sa réponse, l'OPH précise que la masse salariale est en diminution, l'effectif passant de 219 ETP en 2016 à 196 ETP en septembre 2018, soit une baisse de 23 postes en 2 ans et demi.

6.2.3.3 Le coût de la maintenance

L'OPH consacre d'importants moyens à l'entretien de son patrimoine, du fait notamment de l'existence d'une régie de travaux dont le coût des prestations impacte à la hausse les dépenses de maintenance.

Celui-ci regroupe l'entretien courant et le gros entretien. Il est passé de 710 € au logement en 2012 à 946 € au logement en 2016, soit un accroissement de quasiment un tiers. Pour l'année 2015, il était supérieur de 31,41 % à la médiane (841 € contre 640 €).

En moyenne, entre 2012 et 2016, le coût de maintenance a représenté 810 € au logement, soit un montant supérieur de 26,56 % à la médiane 2015.

Le coût de maintenance s'établissait à 17,8 % des loyers en 2015, soit un niveau supérieur à la médiane (13,8 %). Il atteignait 19,7 % des loyers en 2016, soit près de six points de plus que la médiane.

L'OPH souligne que la politique de remise en état des logements a été redéfinie notamment en fixant un plafond maximum de dépense de 3 500 € par logement. Par ailleurs, il justifie l'augmentation des coûts d'entretien par une erreur d'imputation comptable de travaux d'investissement en charges. Cette situation a depuis été corrigée.

6.2.3.4 Le coût de la taxe foncière sur les propriétés bâties

Le coût de la taxe foncière sur les propriétés bâties est important.

Le montant de la TFPB est passé de 6 581 k€ en 2012 à 6 115 k€ en 2016, soit un recul de 7,08 %. Au logement, la TFPB est, sur la même période, passée de 841 € à 761 €, soit un repli de 9,51 % induit par l'abattement faisant suite à la présence de logements en QPV.

Alors que la médiane 2015 s'établissait à 590 € par logement, le coût de la taxe foncière pour l'OPH atteignait 889 €, cette même année, soit 50,68 % de plus. L'impact de cette charge contrainte est donc très fort pour l'organisme et réduit d'autant son autofinancement net.

La TFPB absorbait 18,8 % des loyers en 2015, proportion supérieure de 5,4 points à celle de la médiane qui atteignait 13,4 %. En 2016, la part de la TFPB dans les loyers a reculé de près de quatre points pour se situer à 15,9 %.

En 2016, 6 931 logements n'étaient pas assujettis à la taxe foncière sur les propriétés bâties ou bénéficiaient d'un dégrèvement partiel parce que situés en QPV. L'OPH a également perçu 4 477 k€ de dégrèvements à la suite de travaux en faveur de personnes à mobilité réduite et de travaux d'économies d'énergie effectués en 2014 et 2015.

6.2.4 Gestion de la dette

Au 31 décembre 2016, le montant net de la dette s'établissait à 133,15 M€. Celle-ci est financée à concurrence de 29,72 % à taux fixe et de 70,28 % à taux révisables, essentiellement indexés sur le livret A (69 %). Il apparaît que la dette de l'OPH n'a pas fait l'objet d'une gestion active.

En effet, l'OPH, en procédure CGLLS, n'a pas entrepris d'action volontariste de gestion active de sa dette. Confrontées au quotidien et aux conséquences du passage erratique à la comptabilité commerciale, les équipes de la direction financière n'ont pas traité cette question pourtant susceptible de déboucher sur des économies substantielles d'intérêts d'emprunts.

Un prêt structuré d'une durée de 26 ans a été souscrit en juillet 2006 pour un montant de 5 125 k€. À la suite du remboursement de l'échéance de l'année 2017 fixée au 1^{er} septembre, le capital restant dû était de 3 565 k€.

L'analyse de ce contrat de prêt et des conditions de détermination du taux révèle un amortissement progressif du capital de 4 % par an. Il est également noté un taux d'intérêt de 3,95 % si l'EURIBOR 12 mois est inférieur ou égal à 5,50 %, ce qui est le cas actuellement. Dans le cas contraire, le taux d'intérêt serait EURIBOR 12 mois majoré d'une marge de 0,15 point.

Au regard du niveau actuel négatif de l'EURIBOR 12 mois, le risque d'activation de la structuration demeure faible. L'organisme a néanmoins réalisé des provisions pour faire face à une brusque remontée des taux. En cas d'activation de la structuration, le niveau atteint par le taux ne devrait toutefois pas induire un coût financier hors de proportion compte tenu de son mode de détermination.

Pour preuve supplémentaire de la fiabilité toute relative du système d'information, ce prêt était mentionné en taux fixe dans le logiciel de gestion de la dette. De même, le taux moyen de financement de la dette n'a pas été déterminé sachant qu'il s'agit d'un élément utile de pilotage.

6.2.5 Gestion de la trésorerie

La trésorerie est placée sur deux livrets A détenus dans deux organismes différents comme l'autorise la réglementation. Elle est gérée par un trésorier, salarié de l'équipe « financement et investissements ».

Il existe un tableau mensuel prospectif du suivi de la trésorerie couvrant l'année civile en cours. Un second tableau plus fin permet de suivre la trésorerie à la semaine suivant la même méthode. Ces deux outils procurent une vision claire de la situation et permettent de placer sur les livrets A d'éventuels excédents des comptes bancaires.

Toutefois, aucune démarche proactive n'a été entreprise pour tenter de profiter de conditions de rémunération supérieures à celles offertes par les livrets A avec la souscription de livrets bonifiés ou de comptes à terme.

6.2.6 Résultats comptables

Résultats comptables de 2012 à 2016

En k€	2012	2013	2014	2015	2016
Résultats comptables	2 238	3 710	5 465	889	515
- Dont part des plus-values de cessions en %	0 %	18,06 %	0 %	0 %	0 %

Ces résultats sont fluctuants et en très nette baisse en 2015, à l'image de l'autofinancement net.

6.2.7 Structure financière

Principaux postes de la structure du bilan (haut de bilan et bas de bilan)

En k€	2012	2013	2014	2015	2016
Capitaux propres	84 701	91 783	98 528	98 471	109 240
Provisions pour risques et charges	4 683	5 368	5 571	6 246	7 643
- Dont PGE	3 865	4 365	4 595	4 595	5 095
Amortissements. et provisions (actifs immobilisés)	193 357	200 127	206 812	213 815	221 808
Dettes financières	98 512	106 807	124 375	125 196	141 846
Actif immobilisé brut	- 373 547	- 400 038	- 423 773	- 445 727	- 452 937
Fonds de Roulement Net Global	7 665	4 048	11 514	- 1 998	27 600
FRNG à terminaison des opérations					N.D
Autres actifs d'exploitation	14 734	12 447	15 633	26 164	35 294
Provisions d'actif circulant	- 7 248	- 6 217	- 6 948	- 8 003	- 10 527
Dettes d'exploitation	- 8 440	- 7 005	- 5 037	- 3 089	- 5 003
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	- 954	- 775	3 648	15 072	19 764
Créances diverses (+)	3 425	3 119	1 794	2 316	8 471
Dettes diverses (-)	- 6 027	- 3 114	- 2 658	7 269	16 143
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	- 2 602	4	- 864	- 4 954	- 7 672
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	- 3 555	- 770	2 784	10 118	12 092
Concours bancaires	0	0	0	12 128	0
Trésorerie nette	11 221	4 819	8 730	12	15 508

Part du FRNG dans la trésorerie en mois de dépenses

	2012	2013	2014	2015	2016
FRNG en mois de dépenses	1,42	0,63	1,67	- 0,25	6,58
Trésorerie en mois de dépenses	2,09	0,75	1,27	- 1,54	3,70
Part du FRNG dans la trésorerie en mois de dépenses	67,94 %	84,00 %	131,50 %	S.O	177,84 %
(P.M. dépenses mensuelles en k€)	5 380	6 413	6 894	7 879	N.D

Le tableau précédent explicite la part du FRNG dans la trésorerie en mois de dépenses. Il permet d'analyser le caractère long terme ou non de la trésorerie. Le FRNG a vocation à couvrir le bas de bilan (trésorerie) et le cas échéant les investissements. Ce qui est le cas en 2014 et 2016. Lorsque c'est le cas, la trésorerie peut être qualifiée de long terme ; elle ne dépend alors pas d'éléments conjoncturels.

En l'espèce, la situation de l'OPH fait apparaître une trésorerie de long terme pour les années 2014 et 2016, contrairement aux années précédentes. L'année 2015 a été atypique du fait des éléments explicités au § 6.2.7.4.

6.2.7.1 Indépendance financière

Le ratio d'indépendance financière permet de mesurer le degré d'indépendance de l'organisme vis-à-vis de ses créanciers. Il mesure la part des ressources internes, y compris subventions et provisions, dans l'ensemble des capitaux permanents (somme des ressources internes, des emprunts et des autres dettes financières et des dépôts). Ce ratio traduit d'une part la capacité de l'organisme à honorer ses dettes, et d'autre part sa capacité à contracter de nouveaux emprunts sans dégrader sa structure financière. Il s'est légèrement

¹⁴ 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) y compris les amortissements courus non échus (ACNE) en se plaçant comme si les opérations engagées étaient terminées, toutes les dépenses étant réglées et toutes les recettes étant encaissées.

dégradé entre 2015 et 2016 puisque les ressources internes sur les capitaux permanents sont passées de 45,7 % à 45,3 % contre une médiane de 42,4 %.

6.2.7.2 Fonds de roulement net global et à terminaison

Le FRNG de l'organisme se situait, entre 2012 et 2015, très en deçà de la médiane régionale, à 0,87 mois contre 4 mois. Au titre de l'année 2015, il était négatif de 1 998 k€ fin 2015 et représentait - 0,25 mois de dépenses moyennes. La dégradation par rapport à l'année 2014 au cours de laquelle le FRNG était de 11 514 k€ découle essentiellement d'un fort accroissement de l'actif immobilisé brut (+ 22 M€) qui n'a pas été compensé par une hausse des amortissements et des provisions (+ 7 M€).

Comme précisé au § 6.1, il n'est pas possible de calculer le fonds de roulement net global à terminaison du fait de la non-tenue à jour des FSFC. Cette situation qui n'offre pas de visibilité est porteuse de risques pour l'organisme qui doit y remédier le plus rapidement possible.

6.2.7.3 Besoin ou ressource en fonds de roulement

L'analyse du bas de bilan fait ressortir à la fois des ressources en fonds de roulement pour les années 2012 et 2013 (3 555 k€ et 770 k€), et des besoins en fonds de roulement pour les années suivantes (2 784 k€ en 2014, 10 118 k€ en 2015 et 12 092 k€ en 2016).

L'augmentation continue du besoin en fonds de roulement est principalement la conséquence de l'augmentation des besoins en fonds de roulement d'exploitation induite par l'accroissement des autres actifs d'exploitation (créances locatives et autres créances d'exploitation dont subventions à recevoir au titre des investissements).

Les besoins en fonds de roulement d'exploitation n'ont pas été compensés par des ressources suffisantes de même nature hors exploitation malgré le fort accroissement des dettes diverses (dettes fiscales et sociales, dettes fournisseurs, produits constatés d'avance) en 2015.

6.2.7.4 Trésorerie

La trésorerie disponible a augmenté de 38,21 % entre 2012 et 2016, passant de 11 221 k€ à 15 508 k€.

Cependant, en 2015, la trésorerie disponible au 31 décembre s'est établie à 12 k€ sachant que l'OPH a eu recours à un concours bancaire de 12 128 k€.

Cette situation très critique était due à des retards dans les demandes de remboursements de crédits de TVA, à des retards dans l'encaissement de certaines subventions et emprunts, et à l'absence de préfinancements pour faire face aux dépenses d'investissements. Aussi, pour assurer à l'automne le règlement des taxes foncières de l'année 2015, une autorisation de découvert a été négociée auprès d'un établissement bancaire.

La situation s'est améliorée en 2016 à la suite de l'encaissement du crédit de TVA, de la réalisation de plusieurs emprunts relatifs à des opérations de construction, et également de la mise en place de préfinancements pour les opérations d'investissements en cours. En outre, l'organisme a bénéficié de dégrèvements de taxes foncières relatifs à des opérations d'investissement dans le cadre de travaux sur les ascenseurs. Ces actions ont donc permis de renforcer la trésorerie. Ainsi, alors que cette dernière ne couvrait aucun mois de dépenses moyennes en 2015 pour une médiane de 3,2 mois, elle en représentait 3,7 mois fin 2016.

Entre 2012 et 2016, la trésorerie se situait, en moyenne, à 5 632 k€ au 31 décembre.

6.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

L'OPH n'a pas actualisé l'analyse prévisionnelle depuis le mois de mars 2016. Au regard de la situation de l'OPH, et de son recours au soutien de la CGLLS, force est de constater qu'une actualisation de l'analyse prévisionnelle aurait dû être réalisée, quitte à externaliser cette tâche auprès d'un organisme extérieur privé susceptible de soulager la directrice financière, voire auprès de la fédération des offices. Cette nouvelle version demeure néanmoins dépendante de la mise à jour des FSFC afin de correspondre à la réalité.

En l'espèce, la base de départ - année 2016 - mentionnée dans la synthèse des résultats ne correspond pas à la réalité observée, du fait notamment de deux opérations repoussées à 2017 (54-56 Charles Tillon et Îlot G1 ANRU Landry).

Cette analyse qui couvre la période 2016-2025 n'a ainsi pas été actualisée du fait d'une organisation défaillante de la direction financière (qui se traduit par un retard dans la gestion des dossiers).

Dans sa réponse, l'OPH précise que les corrections en cours des FSFC et la collaboration de la fédération des offices, permettront d'avoir une vision plus pertinente et juste des capacités financières de l'OPH dans le cadre d'une nouvelle projection à 10 ans.

Les principales hypothèses de hausses annuelles retenues sont les suivantes :

- IRL : 1 % en 2017, et 1,50 % à partir de 2018.
- Inflation : 1,50 %.
- Indice du coût de la construction : 1,50 %.
- Livret A : 0,75 % en 2016, 1 % en 2017 puis 1,50 % à partir de 2018.
- Rémunération de la trésorerie : 0,75 % en 2016, 1 % en 2017, puis 1,50 % à partir de 2018.
- Coût des impayés : 2,05 % des loyers.
- Taux de pertes de loyers induit par la vacance : 2,50 %.
- Taxes foncières sur les propriétés bâties : 2,50 %, soit 1 point au-delà de l'inflation retenue.
- Frais de gestion : 1,50 %, soit autant que l'inflation retenue.
- Frais de personnel : 2,50 %, soit 1 point au-delà de l'inflation retenue.
- Offre nouvelle : 186 logements en 2016, aucun en 2017, 262 en 2018, 66 en 2019, 413 en 2020, 710 en 2021, 140 en 2022, aucun en 2023, 75 en 2024 et en 2025.
- Réhabilitations : Il s'agit plus spécifiquement de travaux de réhabilitations et d'amélioration de la performance énergétique prévus dans le PSP (3 773 k€ en 2016, 11 052 k€ en 2017, 6 597 k€ - performance énergétique - en 2018, 8 683 k€ en 2019 et 4 589 k€ - mises aux normes et performance énergétique - entre 2020 et 2025.

Ces hypothèses de hausses annuelles, cohérentes en tendance, aboutissent aux prévisions suivantes :

En k€	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Autofinancement net	3 233	2 334	1 477	779	2 410	4 902	5 563	6 186	5 551	5 740
En % des produits courants (loyers et produits financiers)	8,0	5,6	3,4	1,7	5,1	9,6	10,1	10,9	9,7	9,7
Fonds de roulement long terme à la livraison	11 315	11 800	6 740	4 790	- 1 734	- 12 265	- 10 147	- 4 573	- 908	2 994

Le tableau fait apparaître une hausse de l'autofinancement net de 2 507 k€ (+ 77,54 %) entre 2016 et 2025 et de 1,7 point de la part de ce dernier dans les produits courants. Entre 2016 et 2025, l'autofinancement net progresserait notamment grâce à la forte diminution des annuités qui passeraient de 10 831 k€ à 5 624 k€.

Toutefois, ces projections à long terme sont par définition hypothétiques et peuvent évoluer en neuf ans, notamment en raison des quatre scénarii prévus par le PSP présenté au CA le 13 avril 2016. Les principales données reprises dans le tableau ci-dessus sont issues du scénario retenu par la direction financière.

Il est observé un recul marqué de l'autofinancement net entre 2016 et 2019, tant en valeur qu'en pourcentage des produits courants. Ce recul découle d'une montée en puissance des travaux immobilisés et des annuités des opérations nouvelles.

Le fonds de roulement de long terme à la livraison reculerait de 8 321 k€ (- 73,54 %) et serait ainsi divisé par près de quatre. En effet, sur la période considérée, l'autofinancement dégagé ne couvre pas le besoin en fonds propres à injecter dans les opérations nouvelles et les travaux d'entretien et d'amélioration du patrimoine.

Entre 2016 et 2025, la poursuite de l'accroissement du patrimoine de l'OPH va ainsi lourdement impacter le fonds de roulement long terme à la livraison. Actuellement, les fonds propres sont compris entre 10 % et 15 % du montant des opérations nouvelles.

Le risque est un étalement sur une période plus longue de l'ambitieux programme de développement.

6.4 PROCEDURE CGLLS

L'OPH a bénéficié à maintes reprises d'une aide de la CGLLS, notamment dans les années 1990 à la suite d'importantes difficultés financières. Le premier plan de rétablissement de l'équilibre conclu en 1992 couvrait une période de cinq ans (1992-1996).

L'OPH a ensuite bénéficié d'un nouveau plan de rétablissement (2000-2004) avec 6 millions d'€ d'aide de la CGLLS et 4,9 millions de prêts. Par la suite, pour faire face à des besoins d'investissement de 138 millions d'€ sur son patrimoine, l'OPH a de nouveau bénéficié d'un plan de consolidation sur la période 2009-2014 avec une aide de la CGLLS de 3,9 millions d'€ lui permettant de consolider ses fonds propres et de 10,2 millions de la ville d'Aubervilliers et de Plaine Commune.

Dans le cadre de ce troisième plan de consolidation, l'OPH a rédigé un rapport de suivi pour l'année 2014. Mais, aucun rapport n'a été rédigé pour les années 2015 et 2016.

En outre, dans la simulation à 10 ans, les tranches 3 à 7 de l'opération Maladrerie ont été retirées dans l'attente du nouveau PSP et du NPNRU. Se pose néanmoins la question de la non-clôture en 2017 de ce plan CGLLS qui aurait dû arriver à son terme en 2014. Un solde de subvention CGLLS d'un montant de 400 k€ est non perçu à ce jour dans l'attente d'une normalisation de sa situation comptable.

De manière générale, l'ANCOLS s'interroge sérieusement sur la viabilité d'un organisme qui, au cours des 25 dernières années, a bénéficié pendant 19 ans d'un plan CGLLS. Il existe de surcroît une volonté de pérenniser cette situation avec la sollicitation d'une nouvelle aide de la CGLLS afin de mettre en œuvre les mesures mentionnées dans le PSP une fois que le plan annuel aura été clôturé.

L'OPH précise que l'absence de clôture du protocole CGLLS a été évoquée et acceptée lors d'une réunion à laquelle était associée la fédération des offices. La poursuite du protocole permettra à l'OPH d'obtenir des financements plus importants dans le cadre du NPNRU.

6.5 CONCLUSION

L'OPH est confronté à de multiples problématiques cumulatives, notamment une gestion défaillante, qui ont conduit à une situation très délicate et qu'il est impossible de laisser perdurer. Le turn-over important au sein de postes-clés, l'absence de système d'information optimisé, le passage en comptabilité commerciale mal négocié, la non-certification des comptes 2016, et les manquements en matière de traitement des impayés et de gestion des charges, constituent autant de séquelles d'une période de flottement aux nombreuses causes et aux conséquences dommageables. En outre, aucune analyse prévisionnelle actualisée et fiabilisée ne permet à l'OPH de se projeter de façon sereine sur les 10 ans à venir.

Face aux différents constats relevés en particulier d'ordre financier, l'ANCOLS s'interroge sur la viabilité de l'OPH d'Aubervilliers. Le conseil d'administration et la collectivité de rattachement doivent réfléchir à un processus de rapprochement avec une autre entité HLM notamment l'OPH Plaine Commune Habitat, rattaché également à l'EPT Plaine Commune. L'adossement de l'OPH à un organisme mieux structuré et mieux géré, et à la situation stabilisée, constitue la seule solution offrant à la fois davantage de visibilité, de pérennité, et de sécurité, tant pour les équipes en place que pour les locataires.

7 ANNEXES

7.1 PLANCHER DE CALCUL DU MONTANT DES INDEMNITES DE LICENCIEMENT – CONVENTION COLLECTIVE

Nom du salarié	Statut	Salaire de référence (en €)	Ancienneté HLM Aubervilliers	Montant indemnité de licenciement selon convention nationale OPH de licenciement (en €)	Montant rupture conventionnelle (en €)	Correspondance multiple du salaire de référence
Salarié(e) 1	Cadre	5 954,67	2 ans	8 932,01	76 450,00	12,84
Salarié(e) 2	Cadre	2 796,74	8 ans et 2 mois	17 899,14	21 438,53	7,67
Salarié(e) 3	Non cadre	1 991,25	8 ans	12 744,00	31 471,80	15,81
Salarié(e) 4	Non cadre	1 990,87	6 ans	9 556,18	12 542,49	6,30
Salarié(e) 5	Cadre	4 041,66	6 ans et 3 mois	19 399,97	48 500,00	12,00
Salarié(e) 6	Non cadre	1 899,71	4 ans et 3 mois	6 079,07	9 600,00	5,05
Salarié(e) 7	Cadre	4 383,81	3 ans et 6 mois	13 589,81	88 000,00	20,07
Salarié(e) 8	Cadre	6 371,33	3 ans et 5 mois	15 291,19	81 450,00	12,78
Salarié(e) 9	Cadre	3 469,15	3 ans et 4 mois	8 325,96	40 359,00	11,63
Salarié(e) 10	Cadre	3 191,61	2 ans et 5 mois	4 787,42	38 200,00	11,97
Salarié(e) 11	Cadre	4 955,41	1 an et 4 mois	3 716,56	59 000,00	11,91
				120 321,29	507 011,82	

7.2 LISTE DES DEPASSEMENTS DE LOYERS PLAFONDS

Operation			Surface (m ²) *		Convention		Taux de loyer maximal 2015 actualisé au m ²	Taux de loyer 2015 pratiqué en m ²
			Habitable	Corrigée	Date	Taux maxi initial annuel (pour les conventions en FRF)	en EUR	en EUR
00026	00026-07-09-7245	MALADRERIE	83	132	14/11/1984	167	47,97	50,90
00026	00026-07-09-7246	MALADRERIE	76	125	14/11/1984	167	47,97	50,90
00026	00026-07-09-7247	MALADRERIE	70	108	14/11/1984	167	47,97	50,90
00026	00026-07-11-7256	MALADRERIE	122	173	14/11/1984	167	47,97	50,90
00026	00026-07-11-7257	MALADRERIE	110	157	14/11/1984	167	47,97	50,90
00026	00026-07-11-7258	MALADRERIE	107	162	14/11/1984	167	47,97	50,90
00026	00026-07-11-7259	MALADRERIE	86	123	14/11/1984	167	47,97	50,90
00026	00026-07-11-7260	MALADRERIE	84	119	14/11/1984	167	47,97	50,90
00026	00026-07-11-7261	MALADRERIE	113	154	14/11/1984	167	47,97	51,04
00026	00026-07-11-7262	MALADRERIE	95	145	14/11/1984	167	47,97	51,04
00026	00026-07-11-7263	MALADRERIE	80	114	14/11/1984	167	47,97	50,97
00026	00026-07-11-7264	MALADRERIE	100	168	14/11/1984	167	47,97	50,90
00026	00026-07-12-7265	MALADRERIE	73	111	14/11/1984	167	47,97	50,90
00026	00026-07-12-7266	MALADRERIE	102	154	14/11/1984	167	47,97	51,04
00026	00026-07-12-7267	MALADRERIE	100	156	14/11/1984	167	47,97	50,90
00026	00026-07-12-7268	MALADRERIE	61	121	14/11/1984	167	47,97	51,04
00026	00026-07-12-7269	MALADRERIE	85	129	14/11/1984	167	47,97	50,90
00026	00026-07-12-7270	MALADRERIE	62	93	14/11/1984	167	47,97	51,04
00026	00026-07-13-7272	MALADRERIE	75	116	14/11/1984	167	47,97	50,90
00026	00026-07-13-7273	MALADRERIE	40	74	14/11/1984	167	47,97	50,90
00026	00026-07-13-7274	MALADRERIE	71	103	14/11/1984	167	47,97	50,90
00026	00026-07-13-7275	MALADRERIE	47	78	14/11/1984	167	47,97	50,90
00026	00026-07-13-7276	MALADRERIE	73	114	14/11/1984	167	47,97	51,04
00026	00026-07-13-7277	MALADRERIE	61	95	14/11/1984	167	47,97	50,90
00026	00026-07-13-7278	MALADRERIE	72	105	14/11/1984	167	47,97	50,90
00026	00026-07-14-7279	MALADRERIE	100	138	14/11/1984	167	47,97	50,90
00026	00026-07-14-7280	MALADRERIE	93	132	14/11/1984	167	47,97	51,04
00026	00026-07-14-7281	MALADRERIE	112	157	14/11/1984	167	47,97	51,04
00026	00026-07-14-7282	MALADRERIE	104	161	14/11/1984	167	47,97	50,90
00026	00026-07-14-7284	MALADRERIE	71	110	14/11/1984	167	47,97	50,90
00026	00026-07-14-7285	MALADRERIE	88	133	14/11/1984	167	47,97	50,90
00026	00026-07-15-7286	MALADRERIE	104	154	14/11/1984	167	47,97	50,90
00026	00026-07-15-7287	MALADRERIE	59	90	14/11/1984	167	47,97	50,90
00026	00026-07-15-7288	MALADRERIE	56	88	14/11/1984	167	47,97	50,97
00026	00026-07-15-7289	MALADRERIE	49	87	14/11/1984	167	47,97	51,04
00026	00026-07-15-7290	MALADRERIE	55	90	14/11/1984	167	47,97	50,90
00026	00026-07-15-7291	MALADRERIE	69	108	14/11/1984	167	47,97	51,04
00026	00026-07-15-7292	MALADRERIE	117	192	14/11/1984	167	47,97	50,90
00026	00026-07-15-7293	MALADRERIE	82	131	14/11/1984	167	47,97	50,90
00026	00026-07-15-7294	MALADRERIE	85	120	14/11/1984	167	47,97	51,04
00026	00026-07-15-7295	MALADRERIE	73	121	14/11/1984	167	47,97	50,90
00026	00026-07-15-7296	MALADRERIE	47	87	14/11/1984	167	47,97	50,90
00026	00026-07-15-7297	MALADRERIE	61	106	14/11/1984	167	47,97	50,90
00026	00026-07-15-7298	MALADRERIE	69	113	14/11/1984	167	47,97	50,97
00026	00026-07-15-7299	MALADRERIE	70	114	14/11/1984	167	47,97	50,90
00026	00026-07-15-7300	MALADRERIE	50	96	14/11/1984	167	47,97	50,23
00026	00026-07-16-7302	MALADRERIE	52	82	14/11/1984	167	47,97	50,90
00026	00026-07-16-7303	MALADRERIE	100	152	14/11/1984	167	47,97	50,90
00026	00026-07-16-7304	MALADRERIE	55	85	14/11/1984	167	47,97	50,97
00026	00026-07-16-7305	MALADRERIE	79	113	14/11/1984	167	47,97	50,90
00026	00026-07-16-7306	MALADRERIE	117	175	14/11/1984	167	47,97	51,04
00026	00026-07-16-7307	MALADRERIE	89	140	14/11/1984	167	47,97	50,90
00026	00026-07-16-7309	MALADRERIE	61	101	14/11/1984	167	47,97	50,90
00026	00026-07-17-7310	MALADRERIE	76	114	14/11/1984	167	47,97	50,90
00026	00026-07-17-7312	MALADRERIE	45	90	14/11/1984	167	47,97	50,90
00026	00026-07-17-7313	MALADRERIE	47	83	14/11/1984	167	47,97	51,04
00026	00026-07-17-7314	MALADRERIE	60	104	14/11/1984	167	47,97	50,90
00026	00026-07-17-7315	MALADRERIE	62	107	14/11/1984	167	47,97	50,90
00026	00026-07-17-7316	MALADRERIE	81	144	14/11/1984	167	47,97	50,90
00026	00026-07-17-7317	MALADRERIE	61	106	14/11/1984	167	47,97	51,04
00026	00026-07-17-7318	MALADRERIE	80	122	14/11/1984	167	47,97	50,97
00026	00026-07-17-7319	MALADRERIE	60	114	14/11/1984	167	47,97	50,97
00026	00026-07-17-7320	MALADRERIE	94	163	14/11/1984	167	47,97	51,04
00026	00026-11-21-1101	MALADRERIE	71	109	01/06/1988	189	48,19	51,00

00026	00026-11-21-1102	MALADRERIE	72	109	01/06/1988	189	48,19	51,00
00026	00026-11-21-1103	MALADRERIE	70	108	01/06/1988	189	48,19	51,00
00026	00026-11-21-1104	MALADRERIE	77	121	01/06/1988	189	48,19	51,00
00026	00026-11-21-1105	MALADRERIE	52	85	01/06/1988	189	48,19	51,00
00026	00026-11-21-1106	MALADRERIE	73	111	01/06/1988	189	48,19	51,00
00026	00026-11-21-1107	MALADRERIE	68	112	01/06/1988	189	48,19	51,00
00026	00026-11-21-1108	MALADRERIE	74	108	01/06/1988	189	48,19	51,07
00026	00026-11-21-1109	MALADRERIE	89	136	01/06/1988	189	48,19	51,00
00026	00026-11-23-1110	MALADRERIE	72	111	01/06/1988	189	48,19	51,00
00026	00026-11-25-1111	MALADRERIE	88	136	01/06/1988	189	48,19	51,00
00026	00026-11-27-1112	MALADRERIE	78	121	01/06/1988	189	48,19	51,00
00026	00026-11-27-1113	MALADRERIE	91	148	01/06/1988	189	48,19	51,00
00026	00026-11-27-1114	MALADRERIE	72	118	01/06/1988	189	48,19	51,00
00026	00026-11-27-1115	MALADRERIE	74	108	01/06/1988	189	48,19	51,00
00026	00026-11-27-1116	MALADRERIE	84	122	01/06/1988	189	48,19	51,00
00026	00026-11-27-1117	MALADRERIE	61	96	01/06/1988	189	48,19	51,15
00026	00026-11-27-1118	MALADRERIE	60	95	01/06/1988	189	48,19	51,15
00026	00026-11-27-1119	MALADRERIE	61	108	01/06/1988	189	48,19	51,00
00026	00026-11-27-1120	MALADRERIE	81	126	01/06/1988	189	48,19	51,00
00026	00026-11-27-1121	MALADRERIE	76	127	01/06/1988	189	48,19	51,07
00026	00026-11-27-1122	MALADRERIE	51	89	01/06/1988	189	48,19	51,00
00026	00026-11-27-1123	MALADRERIE	52	96	01/06/1988	189	48,19	51,00
00026	00026-11-27-1124	MALADRERIE	88	135	01/06/1988	189	48,19	51,00
00026	00026-11-27-1125	MALADRERIE	64	115	01/06/1988	189	48,19	51,00
00026	00026-11-27-1127	MALADRERIE	90	151	01/06/1988	189	48,19	51,00
00026	00026-11-27-1128	MALADRERIE	98	151	01/06/1988	189	48,19	51,00
00026	00026-11-27-1129	MALADRERIE	73	130	01/06/1988	189	48,19	51,00
00026	00026-11-29-1130	MALADRERIE	64	98	01/06/1988	189	48,19	51,00
00026	00026-11-29-1131	MALADRERIE	88	138	01/06/1988	189	48,19	51,00
00026	00026-11-29-1132	MALADRERIE	85	124	01/06/1988	189	48,19	51,15
00026	00026-11-29-1133	MALADRERIE	76	115	01/06/1988	189	48,19	51,00
00026	00026-11-29-1134	MALADRERIE	95	145	01/06/1988	189	48,19	51,00
00026	00026-11-29-1135	MALADRERIE	89	147	01/06/1988	189	48,19	51,15
00026	00026-11-29-1136	MALADRERIE	77	136	01/06/1988	189	48,19	51,15
00026	00026-11-29-1137	MALADRERIE	75	115	01/06/1988	189	48,19	51,00
00026	00026-11-31-1138	MALADRERIE	64	99	01/06/1988	189	48,19	51,00
00026	00026-11-33-1139	MALADRERIE	79	128	01/06/1988	189	48,19	51,00
00026	00026-11-33-1140	MALADRERIE	68	105	01/06/1988	189	48,19	51,07
00026	00026-11-33-1141	MALADRERIE	65	97	01/06/1988	189	48,19	51,00
00026	00026-11-33-1142	MALADRERIE	102	141	01/06/1988	189	48,19	51,00
00026	00026-11-33-1143	MALADRERIE	59	92	01/06/1988	189	48,19	51,00
00026	00026-11-33-1144	MALADRERIE	75	115	01/06/1988	189	48,19	51,00
00026	00026-11-33-1146	MALADRERIE	52	86	01/06/1988	189	48,19	51,15
00026	00026-11-33-1147	MALADRERIE	62	104	01/06/1988	189	48,19	51,00
00026	00026-11-33-1148	MALADRERIE	82	132	01/06/1988	189	48,19	51,00
00026	00026-11-37-1150	MALADRERIE	50	80	01/06/1988	189	48,19	51,15
00026	00026-11-37-1151	MALADRERIE	82	119	01/06/1988	189	48,19	51,00
00026	00026-11-37-1152	MALADRERIE	68	104	01/06/1988	189	48,19	51,00
00026	00026-11-37-1153	MALADRERIE	79	121	01/06/1988	189	48,19	51,15
00026	00026-11-37-1154	MALADRERIE	86	121	01/06/1988	189	48,19	51,00
00026	00026-11-37-1155	MALADRERIE	69	109	01/06/1988	189	48,19	51,00
00026	00026-11-37-1156	MALADRERIE	78	134	01/06/1988	189	48,19	51,00
00026	00026-11-37-1157	MALADRERIE	62	114	01/06/1988	189	48,19	51,00
00026	00026-11-37-1158	MALADRERIE	56	92	01/06/1988	189	48,19	51,00
00026	00026-11-37-1159	MALADRERIE	75	121	01/06/1988	189	48,19	51,00
00026	00026-11-37-1160	MALADRERIE	63	107	01/06/1988	189	48,19	51,00
00026	00026-11-39-1161	MALADRERIE	86	122	01/06/1988	189	48,19	51,00
00026	00026-11-41-1162	MALADRERIE	95	136	01/06/1988	189	48,19	51,07
00026	00026-11-41-1163	MALADRERIE	111	151	01/06/1988	189	48,19	51,00
00026	00026-11-41-1164	MALADRERIE	83	121	01/06/1988	189	48,19	51,00
00026	00026-11-41-1165	MALADRERIE	64	106	01/06/1988	189	48,19	51,00
00026	00026-11-41-1166	MALADRERIE	54	96	01/06/1988	189	48,19	51,07
00026	00026-11-41-1167	MALADRERIE	60	104	01/06/1988	189	48,19	51,00
00026	00026-11-41-1169	MALADRERIE	73	116	01/06/1988	189	48,19	51,00
00026	00026-11-41-1170	MALADRERIE	74	120	01/06/1988	189	48,19	51,07
00026	00026-11-41-1172	MALADRERIE	85	135	01/06/1988	189	48,19	51,00
00026	00026-11-41-1173	MALADRERIE	75	129	01/06/1988	189	48,19	51,00
00026	00026-11-41-1174	MALADRERIE	94	163	01/06/1988	189	48,19	51,00
00026	00026-11-41-1175	MALADRERIE	81	141	01/06/1988	189	48,19	51,00
00026	00026-11-41-1176	MALADRERIE	90	148	01/06/1988	189	48,19	51,00
00026	00026-11-41-1178	MALADRERIE	57	106	01/06/1988	189	48,19	51,00
00026	00026-11-41-1179	MALADRERIE	108	167	01/06/1988	189	48,19	51,15
00026	00026-11-41-1180	MALADRERIE	74	114	01/06/1988	189	48,19	51,00

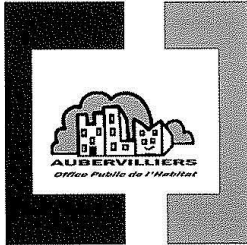
00026	00026-11-43-1181	MALADRERIE	48	79	01/06/1988	189	48,19	51,15
00026	00026-11-45-1182	MALADRERIE	57	95	01/06/1988	189	48,19	51,07
00026	00026-11-49-1184	MALADRERIE	45	82	01/06/1988	189	48,19	51,15
00026	00026-12-26-1201	MALADRERIE	69	123	01/06/1988	189	48,19	51,00
00026	00026-12-26-1204	MALADRERIE	68	105	01/06/1988	189	48,19	51,00
00026	00026-12-26-1205	MALADRERIE	39	75	01/06/1988	189	48,19	51,07
00026	00026-12-26-1206	MALADRERIE	71	112	01/06/1988	189	48,19	51,00
00026	00026-12-26-1207	MALADRERIE	73	113	01/06/1988	189	48,19	51,00
00026	00026-12-26-1208	MALADRERIE	92	138	01/06/1988	189	48,19	51,00
00026	00026-12-26-1209	MALADRERIE	97	156	01/06/1988	189	48,19	51,00
00026	00026-12-26-1210	MALADRERIE	83	138	01/06/1988	189	48,19	51,00
00026	00026-12-28-1211	MALADRERIE	94	129	01/06/1988	189	48,19	51,15
00026	00026-12-28-1212	MALADRERIE	63	98	01/06/1988	189	48,19	51,15
00026	00026-12-28-1213	MALADRERIE	73	111	01/06/1988	189	48,19	51,00
00026	00026-12-28-1214	MALADRERIE	60	99	01/06/1988	189	48,19	51,15
00026	00026-12-28-1215	MALADRERIE	119	152	01/06/1988	189	48,19	51,00
00026	00026-12-28-1216	MALADRERIE	165	163	01/06/1988	189	48,19	51,00
00026	00026-12-28-1217	MALADRERIE	81	125	01/06/1988	189	48,19	51,00
00026	00026-12-28-1218	MALADRERIE	65	110	01/06/1988	189	48,19	51,00
00026	00026-12-28-1219	MALADRERIE	83	125	01/06/1988	189	48,19	51,00
00026	00026-12-28-1221	MALADRERIE	66	105	01/06/1988	189	48,19	51,00
00026	00026-12-28-1222	MALADRERIE	77	126	01/06/1988	189	48,19	51,07
00026	00026-12-28-1223	MALADRERIE	69	116	01/06/1988	189	48,19	51,00
00026	00026-12-28-1224	MALADRERIE	90	141	01/06/1988	189	48,19	51,00
00026	00026-12-28-1225	MALADRERIE	112	158	01/06/1988	189	48,19	51,00
00026	00026-12-28-1226	MALADRERIE	71	116	01/06/1988	189	48,19	51,00
00026	00026-12-28-1227	MALADRERIE	72	121	01/06/1988	189	48,19	51,00
00026	00026-12-28-1228	MALADRERIE	39	85	01/06/1988	189	48,19	51,15
00026	00026-12-28-1230	MALADRERIE	116	192	01/06/1988	189	48,19	51,00
00026	00026-12-28-1231	MALADRERIE	68	128	01/06/1988	189	48,19	51,00
00026	00026-12-30-1232	MALADRERIE	79	116	01/06/1988	189	48,19	51,00
00026	00026-12-30-1233	MALADRERIE	83	122	01/06/1988	189	48,19	51,15
00026	00026-12-30-1235	MALADRERIE	77	121	01/06/1988	189	48,19	51,00
00026	00026-12-30-1237	MALADRERIE	90	148	01/06/1988	189	48,19	51,00
00026	00026-12-30-1238	MALADRERIE	74	116	01/06/1988	189	48,19	51,15
00026	00026-12-32-1241	MALADRERIE	82	125	01/06/1988	189	48,19	51,07
00026	00026-12-32-1242	MALADRERIE	72	110	01/06/1988	189	48,19	51,00
00026	00026-12-32-1243	MALADRERIE	56	87	01/06/1988	189	48,19	51,00
00026	00026-12-32-1244	MALADRERIE	82	121	01/06/1988	189	48,19	51,00
00026	00026-12-32-1245	MALADRERIE	97	146	01/06/1988	189	48,19	51,15
00026	00026-12-32-1246	MALADRERIE	95	141	01/06/1988	189	48,19	51,00
00026	00026-12-32-1247	MALADRERIE	77	133	01/06/1988	189	48,19	51,00
00026	00026-12-32-1248	MALADRERIE	61	103	01/06/1988	189	48,19	51,00
00026	00026-12-32-1249	MALADRERIE	55	95	01/06/1988	189	48,19	51,00
00026	00026-12-32-1250	MALADRERIE	75	118	01/06/1988	189	48,19	51,00
00026	00026-12-32-1251	MALADRERIE	60	113	01/06/1988	189	48,19	51,00
00026	00026-12-34-1252	MALADRERIE	79	125	01/06/1988	189	48,19	51,15
00026	00026-12-36-1253	MALADRERIE	94	139	01/06/1988	189	48,19	51,15
00026	00026-13-04-0107	MALADRERIE	94	132	01/06/1988	167	42,58	50,97
00026	00026-13-04-0108	MALADRERIE	47	82	01/06/1988	167	42,58	50,90
00026	00026-13-04-0201	MALADRERIE	73	126	01/06/1988	167	42,58	50,90
00026	00026-13-04-0202	MALADRERIE	73	117	01/06/1988	167	42,58	50,90
00026	00026-13-05-0105	MALADRERIE	89	136	01/06/1988	167	42,58	50,90
00026	00026-13-05-0106	MALADRERIE	92	140	01/06/1988	167	42,58	50,90
00026	00026-13-06-0001	MALADRERIE	117	143	01/06/1988	167	42,58	50,90
00026	00026-13-06-0101	MALADRERIE	93	137	01/06/1988	167	42,58	50,90
00026	00026-13-06-0102	MALADRERIE	89	149	01/06/1988	167	42,58	50,97
00026	00026-13-06-0201	MALADRERIE	72	116	01/06/1988	167	42,58	50,90
00026	00026-13-06-0202	MALADRERIE	61	94	01/06/1988	167	42,58	50,90
00026	00026-13-07-0001	MALADRERIE	74	117	01/06/1988	167	42,58	50,90
00026	00026-13-07-0101	MALADRERIE	60	98	01/06/1988	167	42,58	50,90
00026	00026-13-07-0102	MALADRERIE	67	115	01/06/1988	167	42,58	50,97
00026	00026-13-07-0201	MALADRERIE	73	129	01/06/1988	167	42,58	50,97
00026	00026-13-07-0202	MALADRERIE	63	96	01/06/1988	167	42,58	51,04
00026	00026-13-08-0308	MALADRERIE	109	154	01/06/1988	167	42,58	50,99
00026	00026-13-08-0301	MALADRERIE	60	101	01/06/1988	167	42,58	50,90
00026	00026-13-08-0302	MALADRERIE	75	115	01/06/1988	167	42,58	50,90
00026	00026-13-08-0304	MALADRERIE	96	141	01/06/1988	167	42,58	50,97
00026	00026-13-08-0305	MALADRERIE	54	84	01/06/1988	167	42,58	50,90
00026	00026-13-08-0401	MALADRERIE	48	88	01/06/1988	167	42,58	51,04
00026	00026-13-08-0402	MALADRERIE	50	91	01/06/1988	167	42,58	51,04
00026	00026-13-08-0403	MALADRERIE	49	89	01/06/1988	167	42,58	50,90
00026	00026-13-08-0405	MALADRERIE	68	118	01/06/1988	167	42,58	50,97

00026	00026-13-10-0101	MALADRERIE	62	97	01/06/1988	167	42,58	50,97
00026	00026-13-10-0102	MALADRERIE	63	98	01/06/1988	167	42,58	152,69
00026	00026-13-10-0103	MALADRERIE	62	97	01/06/1988	167	42,58	47,52
00026	00026-13-10-0201	MALADRERIE	73	119	01/06/1988	167	42,58	50,90
00026	00026-13-10-0202	MALADRERIE	73	119	01/06/1988	167	42,58	50,90
00026	00026-14-03-0001	MALADRERIE	71	105	01/06/1988	167	42,58	50,97
00026	00026-14-03-0003	MALADRERIE	93	137	01/06/1988	167	42,58	50,90
00026	00026-14-03-0004	MALADRERIE	99	133	01/06/1988	167	42,58	50,90
00026	00026-14-03-0005	MALADRERIE	91	136	01/06/1988	167	42,58	50,90
00026	00026-14-03-0006	MALADRERIE	100	149	01/06/1988	167	42,58	50,90
00026	00026-14-03-0008	MALADRERIE	94	135	01/06/1988	167	42,58	51,04
00026	00026-14-03-0101	MALADRERIE	65	106	01/06/1988	167	42,58	50,97
00026	00026-14-03-0102	MALADRERIE	58	90	01/06/1988	167	42,58	50,97
00026	00026-14-03-0103	MALADRERIE	60	94	01/06/1988	167	42,58	50,97
00026	00026-14-03-0104	MALADRERIE	73	117	01/06/1988	167	42,58	50,97
00026	00026-14-04-0102	MALADRERIE	100	161	01/06/1988	167	42,58	50,90
00026	00026-14-04-0201	MALADRERIE	84	141	01/06/1988	167	42,58	50,90
00026	00026-16-01-0001	MALADRERIE	105	156	01/06/1988	167	42,58	50,90
00026	00026-16-01-0101	MALADRERIE	64	97	01/06/1988	167	42,58	50,90
00026	00026-16-01-0201	MALADRERIE	80	135	01/06/1988	167	42,58	51,04
00026	00026-16-01-0202	MALADRERIE	74	107	01/06/1988	167	42,58	50,97
00026	00026-16-01-0204	MALADRERIE	88	140	01/06/1988	167	42,58	50,97
00026	00026-16-02-0003	MALADRERIE	66	101	01/06/1988	167	42,58	50,90
00026	00026-16-02-0105	MALADRERIE	64	98	01/06/1988	167	42,58	51,04
00026	00026-17-02-0101	MALADRERIE	88	145	01/06/1988	167	42,58	50,97
00026	00026-17-02-0202	MALADRERIE	73	112	01/06/1988	167	42,58	51,04
00026	00026-17-02-0203	MALADRERIE	89	134	01/06/1988	167	42,58	50,97
00026	00026-17-02-0301	MALADRERIE	89	141	01/06/1988	167	42,58	51,04
00026	00026-17-02-0302	MALADRERIE	85	140	01/06/1988	167	42,58	50,97
00120	00120-02-01-3011	HAUT GRIMPREL	49,6	91	01/07/1991	232	54,74	57,93
00120	00120-02-01-3012	HAUT GRIMPREL	64,6	106	01/07/1991	232	54,74	57,93
00120	00120-02-01-3013	HAUT GRIMPREL	49,6	91	01/07/1991	232	54,74	57,93
00120	00120-02-01-3021	HAUT GRIMPREL	49,6	91	01/07/1991	232	54,74	57,93
00120	00120-02-01-3022	HAUT GRIMPREL	64,6	106	01/07/1991	232	54,74	57,93
00120	00120-02-01-3023	HAUT GRIMPREL	49,6	91	01/07/1991	232	54,74	57,93
00120	00120-02-01-3031	HAUT GRIMPREL	49,6	92	01/07/1991	232	54,74	57,93
00120	00120-02-01-3033	HAUT GRIMPREL	49,6	91	01/07/1991	232	54,74	58,00
00120	00120-02-01-3041	HAUT GRIMPREL	49,6	91	01/07/1991	232	54,74	57,93
00120	00120-02-01-3042	HAUT GRIMPREL	64,6	106	01/07/1991	232	54,74	57,93
00120	00120-02-01-3051	HAUT GRIMPREL	81,7	128	01/07/1991	232	54,74	58,00
00120	00120-02-01-3052	HAUT GRIMPREL	81,7	128	01/07/1991	232	54,74	57,93
00120	00120-02-01-3061	HAUT GRIMPREL	49,6	90	01/07/1991	232	54,74	58,00
00120	00120-02-01-3062	HAUT GRIMPREL	64,6	106	01/07/1991	232	54,74	58,73
00120	00120-02-01-3063	HAUT GRIMPREL	49,6	91	01/07/1991	232	54,74	57,93
00120	00120-02-01-3071	HAUT GRIMPREL	84,2	141	01/07/1991	232	54,74	57,93
00120	00120-03-01-2011	HAUT GRIMPREL	50,1	91	01/07/1991	232	54,74	57,93
00120	00120-03-01-2012	HAUT GRIMPREL	64,6	106	01/07/1991	232	54,74	57,93
00120	00120-03-01-2013	HAUT GRIMPREL	50,1	91	01/07/1991	232	54,74	57,93
00120	00120-03-01-2021	HAUT GRIMPREL	50,1	91	01/07/1991	232	54,74	58,11
00120	00120-03-01-2022	HAUT GRIMPREL	66	108	01/07/1991	232	54,74	57,93
00120	00120-03-01-2031	HAUT GRIMPREL	50,1	91	01/07/1991	232	54,74	57,93
00120	00120-03-01-2033	HAUT GRIMPREL	50,1	91	01/07/1991	232	54,74	57,93
00120	00120-03-01-2041	HAUT GRIMPREL	50,1	91	01/07/1991	232	54,74	57,93
00120	00120-03-01-2042	HAUT GRIMPREL	64,6	106	01/07/1991	232	54,74	57,93
00120	00120-03-01-2043	HAUT GRIMPREL	50,1	91	01/07/1991	232	54,74	57,93
00120	00120-03-01-2051	HAUT GRIMPREL	82,2	129	01/07/1991	232	54,74	57,93
00120	00120-03-01-2061	HAUT GRIMPREL	82,2	129	01/07/1991	232	54,74	58,00
00120	00120-03-01-2062	HAUT GRIMPREL	82,2	129	01/07/1991	232	54,74	57,93
00120	00120-03-01-2071	HAUT GRIMPREL	82,2	129	01/07/1991	232	54,74	57,93
00120	00120-03-01-2072	HAUT GRIMPREL	82,2	129	01/07/1991	232	54,74	57,93
00120	00120-03-01-2081	HAUT GRIMPREL	82,2	129	01/07/1991	232	54,74	57,93
00120	00120-03-01-2091	HAUT GRIMPREL	50,1	91	01/07/1991	232	54,74	58,11
00120	00120-03-01-2092	HAUT GRIMPREL	64,6	106	01/07/1991	232	54,74	58,11
00120	00120-03-01-2093	HAUT GRIMPREL	50,1	91	01/07/1991	232	54,74	57,93
00142	00142-01-01-2011	PLA CASAN/ TILLON	83	125	01/07/1991	232	54,74	57,93
00142	00142-01-01-2013	PLA CASAN/ TILLON	61	118	01/07/1991	232	54,74	58,00
00142	00142-01-01-2021	PLA CASAN/ TILLON	45	89	01/07/1991	232	54,74	57,93
00142	00142-01-01-2022	PLA CASAN/ TILLON	86	130	01/07/1991	232	54,74	58,11
00142	00142-01-01-2023	PLA CASAN/ TILLON	58	96	01/07/1991	232	54,74	57,93
00142	00142-01-02-3011	PLA CASAN/ TILLON	64	110	01/07/1991	232	54,74	57,93
00142	00142-01-02-3012	PLA CASAN/ TILLON	65	119	01/07/1991	232	54,74	58,11
00142	00142-01-02-3013	PLA CASAN/ TILLON	79	131	01/07/1991	232	54,74	57,93
00142	00142-01-02-3014	PLA CASAN/ TILLON	78	124	01/07/1991	232	54,74	57,93

00142	00142-01-02-3015	PLA CASAN/ TILLON	64	117	01/07/1991	232	54,74	57,93
00142	00142-01-02-3021	PLA CASAN/ TILLON	70	113	01/07/1991	232	54,74	58,00
00142	00142-01-02-3022	PLA CASAN/ TILLON	85	125	01/07/1991	232	54,74	57,93
00142	00142-01-02-3023	PLA CASAN/ TILLON	72	112	01/07/1991	232	54,74	57,93
00142	00142-01-02-3024	PLA CASAN/ TILLON	74	112	01/07/1991	232	54,74	58,00
00142	00142-01-02-3025	PLA CASAN/ TILLON	68	104	01/07/1991	232	54,74	57,93
00142	00142-01-02-3031	PLA CASAN/ TILLON	42	77	01/07/1991	232	54,74	57,93
00142	00142-01-02-3032	PLA CASAN/ TILLON	53	98	01/07/1991	232	54,74	57,93
00142	00142-01-02-3033	PLA CASAN/ TILLON	33	79	01/07/1991	232	54,74	57,93
00142	00142-01-02-3034	PLA CASAN/ TILLON	80	127	01/07/1991	232	54,74	57,93
00142	00142-01-02-3035	PLA CASAN/ TILLON	63	100	01/07/1991	232	54,74	57,93
00142	00142-01-02-3036	PLA CASAN/ TILLON	82	120	01/07/1991	232	54,74	57,93
00142	00142-01-02-3037	PLA CASAN/ TILLON	80	123	01/07/1991	232	54,74	57,93
00142	00142-01-02-3038	PLA CASAN/ TILLON	39	86	01/07/1991	232	54,74	58,11
00142	00142-01-02-3039	PLA CASAN/ TILLON	53	93	01/07/1991	232	54,74	58,11
00142	00142-01-03-1001	PLA CASAN/ TILLON	68	109	01/07/1991	232	54,74	57,93
00142	00142-01-03-4012	PLA CASAN/ TILLON	61	105	01/07/1991	232	54,74	57,93
00142	00142-01-03-4013	PLA CASAN/ TILLON	39	76	01/07/1991	232	54,74	57,93
00142	00142-01-03-4014	PLA CASAN/ TILLON	73	122	01/07/1991	232	54,74	57,93
00142	00142-01-03-4022	PLA CASAN/ TILLON	49	86	01/07/1991	232	54,74	57,93
00142	00142-01-03-4023	PLA CASAN/ TILLON	65	104	01/07/1991	232	54,74	57,93
00142	00142-01-03-4031	PLA CASAN/ TILLON	42	91	01/07/1991	232	54,74	58,00
00142	00142-01-03-4032	PLA CASAN/ TILLON	60	100	01/07/1991	232	54,74	57,93
00142	00142-01-03-4033	PLA CASAN/ TILLON	67	117	01/07/1991	232	54,74	57,93
00142	00142-01-03-4034	PLA CASAN/ TILLON	76	126	01/07/1991	232	54,74	57,93
00142	00142-01-04-1002	PLA CASAN/ TILLON	50	114	01/07/1991	232	54,74	58,11
00142	00142-01-04-5011	PLA CASAN/ TILLON	61	115	01/07/1991	232	54,74	57,93
00142	00142-01-04-5012	PLA CASAN/ TILLON	46	89	01/07/1991	232	54,74	57,93
00142	00142-01-04-5013	PLA CASAN/ TILLON	62	117	01/07/1991	232	54,74	57,93
00142	00142-01-04-5021	PLA CASAN/ TILLON	39	75	01/07/1991	232	54,74	57,93
00142	00142-01-04-5023	PLA CASAN/ TILLON	54	86	01/07/1991	232	54,74	58,00
00142	00142-01-04-5024	PLA CASAN/ TILLON	31	71	01/07/1991	232	54,74	58,00
00142	00142-01-04-5031	PLA CASAN/ TILLON	46	89	01/07/1991	232	54,74	58,11
00142	00142-01-04-5032	PLA CASAN/ TILLON	37	69	01/07/1991	232	54,74	57,93
00142	00142-01-04-5033	PLA CASAN/ TILLON	64	114	01/07/1991	232	54,74	57,93
00142	00142-01-04-5034	PLA CASAN/ TILLON	81	131	01/07/1991	232	54,74	57,93
00142	00142-01-05-1003	PLA CASAN/ TILLON	56	120	01/07/1991	232	54,74	58,00
00142	00142-01-05-6011	PLA CASAN/ TILLON	60	114	01/07/1991	232	54,74	58,11
00142	00142-01-05-6012	PLA CASAN/ TILLON	44	88	01/07/1991	232	54,74	58,00
00142	00142-01-05-6013	PLA CASAN/ TILLON	84	141	01/07/1991	232	54,74	57,93
00142	00142-01-05-6022	PLA CASAN/ TILLON	48	87	01/07/1991	232	54,74	57,93
00142	00142-01-05-6023	PLA CASAN/ TILLON	57	92	01/07/1991	232	54,74	57,93
00142	00142-01-05-6024	PLA CASAN/ TILLON	47	83	01/07/1991	232	54,74	58,00
00142	00142-01-05-6031	PLA CASAN/ TILLON	51	95	01/07/1991	232	54,74	57,93
00142	00142-01-05-6032	PLA CASAN/ TILLON	36	70	01/07/1991	232	54,74	57,93
00142	00142-01-05-6033	PLA CASAN/ TILLON	67	117	01/07/1991	232	54,74	57,93
00142	00142-01-05-6034	PLA CASAN/ TILLON	81	133	01/07/1991	232	54,74	57,93
00142	00142-01-06-7013	PLA CASAN/ TILLON	83	142	01/07/1991	232	54,74	57,93
00142	00142-01-06-7021	PLA CASAN/ TILLON	80	121	01/07/1991	232	54,74	57,93
00142	00142-01-06-7023	PLA CASAN/ TILLON	88	126	01/07/1991	232	54,74	58,00
00142	00142-01-06-7024	PLA CASAN/ TILLON	47	83	01/07/1991	232	54,74	58,11
00142	00142-01-06-7031	PLA CASAN/ TILLON	42	82	01/07/1991	232	54,74	57,93
00142	00142-01-06-7032	PLA CASAN/ TILLON	47	83	01/07/1991	232	54,74	58,11
00142	00142-01-06-7033	PLA CASAN/ TILLON	64	115	01/07/1991	232	54,74	57,93
00142	00142-01-06-7034	PLA CASAN/ TILLON	48	101	01/07/1991	232	54,74	58,11

* Vérification non effectuée des surfaces en raison de l'absence des annexes surfaces dans les conventions APL

7.3 EXTRAIT DELIBERATION 2010-064 DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 9 DECEMBRE 2010 RELATIVE AU SLS



Extrait du Registre des Délibérations du Conseil d'Administration
Séance du 9 décembre 2010

Délibération n°2010-064

□ Nombre d'Administrateurs en exercice : 23

Par suite d'une convocation en date du 26 novembre 2010, les membres composant le Conseil d'Administration de l'O.P.H. d'AUBERVILLIERS se sont réunis au siège de l'Office le **9 décembre 2010 à 18 heures 30**, sous la présidence de Monsieur Ugo LANTERNIER, Président de l'O.P.H.

Etaient Présent(e)s :

Monsieur Ugo LANTERNIER, Président
Mademoiselle Mounia HARKATI, Administrateur (à partir de 19 h 15)
Madame Soumia ZAHIR, Administrateur
Madame Annie BOQUET, Administrateur (à partir de 19 h 05 jusqu'à 21 h 15)
Monsieur Marc RUER, Administrateur
Monsieur Alexandre NGALEU MONKAM, Administrateur (jusqu'à 20 h 20)
Monsieur Alain DESCAMPS, Administrateur
Monsieur Jean-Marc BOHADAS, Administrateur
Madame Josiane MILLA, Administrateur (à partir de 18 h 45)
Monsieur Didier GUILLOT, Administrateur
Monsieur Patrick BRECHOTTEAU, Administrateur
Monsieur Jacques GRUMET, Administrateur
Monsieur Jacques POIRET, Administrateur
Monsieur Michel JEANNE, Administrateur
Madame Marguerite MARLIN, Administrateur
Monsieur Aleya ZAGHLOULA, Administrateur (à partir de 18 h 50)
Monsieur Jacques MONZAUGE, Administrateur

Mademoiselle Julie CHEVALLIER, Déléguée du Personnel (sans voix délibérative)
Monsieur Bastien DOLLA Commissaire du Gouvernement, Représentant du Préfet de Seine Saint Denis (sans voix délibérative)

Etaient absent(e)s ayant donné mandat :

Madame Roselyne GRELLIER-SAGNOL, Administrateur, ayant donné mandat à U. LANTERNIER
Madame Yvette MARIEL, Administrateur, ayant donné mandat à J. GRUMET
Madame Nicole LEGUY, Administrateur, ayant donné mandat à J. MONZAUGE
Monsieur Tedjini-Michel MAIZA, Administrateur, ayant donné mandat à S. ZAHIR
Monsieur Alexandre NGALEU MONKAM, Administrateur, ayant donné mandat à partir de 20 h 20 à A. ZAGHLOULA
Madame Annie BOQUET, Administrateur, ayant donné mandat à partir de 21 h 15 à D. GUILLOT

Etait absente excusée :

Madame Evelyne YONNET, Administrateur

Etait absent non excusé :

Monsieur Pierre QUAY THEVENON, Administrateur

Etaient invité(e)s et présent(e)s :

Madame Christine RICHARD, Directeur Général
Madame Marie-Pierre BELHOMME, Secrétaire générale,
Monsieur Gérard CHOBERT, Directeur des Finances et du Quittancement
Madame Gwenaëlle EVIN, Directrice des relations extérieures et de l'Action Urbaine
Madame Annabelle MARTINS-GOMES Directrice des Ressources Humaines

OBJET : Supplément de loyer de solidarité

Le Conseil d'administration

- Vu le Code de la Construction et de l'Habitation ;
- Vu la délibération n°1 du Conseil d'administration du 18 septembre 2008 relative à la composition du Conseil d'administration et à l'élection du Président de l'OPH ;
- Vu la délibération n°3 du Conseil d'administration du 11 décembre 2008 relative à l'application du décret du 21 août 2008 relatif au supplément de loyer de solidarité (SLS)

Ayant entendu l'exposé de son Président

Après en avoir délibéré

Pour : 14

Contre : 4 (JEANNE, MARLIN, POIRET, RUER)

Abstention : 3 (BOHADAS, BRECHOTTEAU, ZAGHLOULA)

DECIDE et APPROUVE :

Article 1 : Dès lors que le PLH communautaire sera exécutoire, et au plus tard le 30 juin 2011, l'Office mettra en œuvre le barème mentionné à l'article 2 de la présente délibération, pour les immeubles hors ZUS, et non exonérés par le PLH communautaire.

Article 2 : Le supplément de loyer de solidarité sera appliqué dans la limite des deux plafonnements prévus par les textes, et suivant le barème ci-dessous,

Niveau de dépassement du plafond de ressources	Coefficient de dépassement
Dépassement inférieur à 20 %	0
Dépassement compris entre 21 % et 59 %	0.01 + 0.01 par point de dépassement au delà de 20 %
Dépassement compris entre 60 % et 149 %	0.42 + 0.02 par point de dépassement au delà de 60 %
Dépassement compris entre 150 % et 199 %	2.23 + 0.03 par point de dépassement au delà de 150 %
Dépassement de 200 % et plus	3.73 %

En application de la formule suivante

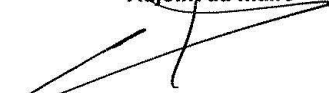
$SLS = \text{Surface habitable} \times \text{Coefficient de dépassement} \times \text{supplément de loyer de référence}$

(soit 2.54 au 1^{er} janvier 2011)

Article 3 : Ampliation de la présente délibération sera faite à Monsieur le Préfet de Seine Saint-Denis (93) et à Monsieur le Comptable public.

Fait à Aubervilliers, 9 décembre 2010.

Le Président
Adjoint au maire


Ugo LANTERNIER

7.4 TABLEAU RECAPITULATIF DES IRREGULARITES AUX REGLES D'ATTRIBUTIONS

ANNEXE TABLEAU RECAPITULATIF DES IRREGULARITES AUX REGLES D'ATTRIBUTION

Identification du logement	Montant du loyer mensuel €	Surfaces	Montant loyer spécifique au logement	Date de la signature du bail	Nature de l'irrégularité
logement référencé 00002-13-39-0901 au 120 rue Hélène Cochenne 93304 Aubervilliers	(=132,33/3) 44,11 €	Sans Objet	(=132,33/3) 44,11 €	1 ^{er} avril 2013	Location à personne morale (commerce)
logement référencé 00001-01-03-0028 au 18 rue André Karman 93304 Aubervilliers	613,61 €	Commerce : 106,78 m ² Logement : 69 m ² SC	(=613,61*69/175,78) 240,86 €	23 avril 2013	Location à personne morale (boulangerie)
logement référencé 00001-01-01-0001 au 18 rue André Karman 93304 Aubervilliers	(=567,2/3) 189,07 €	Commerce : 38 m ² Logement : 36,72 m ²	(=189,07*36,72/(38+36,72)) 92,91 €	23 avril 2013	Location à personne morale (coiffure)
logement référencé 00001-01-01-0002 au 18 rue André Karman 93304 Aubervilliers	(=1 584,55/3) 528,18 €	Commerce : 78,75 m ² Logement : 76 m ² SC	(=528,18*76/(78,75+76)) 259,4 €	1 ^{er} mars 2012	Location à personne morale (tabac)
logement référencé 00001-01-02-0015 au 18 rue André Karman 93304 Aubervilliers	(=772,6/3) 257,53 €	Commerce : 43,08 m ² Logement : 79 m ² SC	(=257,53*79/(43,08+79)) 166,65 €	1 ^{er} octobre 2012	Location à personne morale (commerce)
logement référencé 00025-01-02-0027 au 50 boulevard Félix Faure 93304 Aubervilliers	(=2 130/3) 710 €	Sans Objet	(=2 130/3) 710 €	6 septembre 2012	Location à personne morale (médecin)
logement référencé 00006-01-02-0002 au 6 avenue de la République 93304 Aubervilliers	(=4 939,56/12) 411,63 €	Sans Objet	(=4 939,56/12) 411,63 €	31 août 2009	Location à personne morale (inspection académique du 93)

logement référencé 00006-01-03-8004 au 8 avenue de la République 93304 Aubervilliers	(=900,66/3) 300,22 €	Sans objet	(=900,66/3) 300,22 €	31 août 2009	Location à personne morale (inspection académique du 93)
logement référencé 00026-13-10-0102 au 2 galerie François Truffaut 93304 Aubervilliers	(= 1 264,04/3) 421,35 €	Sans objet	(= 1 264,04/3) 421,35 €	20 février 2009	Location à personne morale (association)
logement référencé 00026-13-10-0103 au 2 galerie François Truffaut 93304 Aubervilliers	(=384,09/3) 128,03	Sans objet	(=384,09/3) 128,03 €	20 février 2009	Location à personne morale (association)
logement référencé 00026-13-10-0112 au 2 galerie François Truffaut 93304 Aubervilliers	(= 915,78/3) 305,26	Sans objet	(=915,78/3) 305,26 €	20 février 2009	Location à personne morale (association)
logement référencé 00026-13-10-0113 au 2 galerie François Truffaut 93304 Aubervilliers	(=804,36/3) 268,12	Sans objet	(=804,36/3) 268,12 €	20 février 2009	Location à personne morale (association)
logement référencé 00034-01-07-2012/ 00034-90-90-0905 au 1 rue Bangali 93304 Aubervilliers	(= 1 680,75/3) 560,25	Commerce : x m ² Logement : y m ² SC		26 décembre 2002	Location à personne morale (boulangerie)
logement référencé 00042-01-01-2011/ 00042-90-90-0901 au 1 rue du Moutier 93304 Aubervilliers	(= 2 883,65/3) 961,22	Commerce : 231 m ² Logement : 63 m ²	(=961,22*63/(63+231)) 206,67 €	17 septembre 2005	Location à personne morale (boulangerie)
logement référencé 00026-73-17-7311-3 au 122 rue Danièle Casanova 93304 Aubervilliers	599	Bureau : 27 m ² Logement : 68 m ²	(=599*68/(68+27)) 428,75 €	26 février 1996	Location à personne morale (EPT Plaine Commune)

7.5 REALISATION DU PSP 2007 ET EVOLUTION DU PSP 2016

PSP 2007-2015

Dans le PSP 2007-2015, l'OPH d'Aubervilliers avait inscrit une planification identifiant la priorité et le calendrier de réalisation pour les programmes concernés. Ceux-ci étaient regroupés en plusieurs volets :

Deux volets ont été réalisés. L'un portait sur l'installation ou le remplacement des dispositifs de sécurisation des halls d'entrée pour un montant total de 1 478 160 € ; l'autre concernait le gros entretien pour 4 289 000 €.

Le PSP prévoyait des démolitions partielles. Celles de 30 logements de l'immeuble Rosa Luxemburg, dans le cadre de l'ANRU (cf. annexe 7.7), et celles de 121 logements au sein de trois groupes de la cité Emile Dubois. S'agissant de ces derniers, seuls les 53 logements de l'adresse 4-11 Charles Gersperrin ont été démolis ; les 68 autres ont été basculés dans le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). Ce volet prévoyait également la démolition, hors ANRU, de six logements en diffus, un logement sis 40 rue bis Hemet et cinq logements au 34 rue Noyers. Pour ces derniers, deux logements ont eu leur démolition non réalisée à ce jour et différée.

Le volet réhabilitations du PSP, intitulé « *réhabilitation standard* », touchait au ravalement des façades avec une amélioration d'équipements à l'intérieur des logements. Il comprenait des travaux fléchés au profit de la Cité Emile Dubois, pour 8 707 500 €, qui ont été basculés dans le NPNRU et des travaux portant spécifiquement sur la Maladrerie, pour un total de 16 969 240 €. S'agissant de ces dernières, seule la réhabilitation (1 440 000 €) des 146 logements de l'adresse Daquin Truffaut Renoir a été effective au titre d'un financement avec les crédits déconcentrés de l'ANRU, sachant que le boxage en sous-sol initialement prévu a été remplacé par une condamnation des parkings. Les autres opérations situées à la Maladrerie ont été abandonnées après un nouveau diagnostic dans le cadre d'une nouvelle orientation intégrant une amélioration thermique ; son estimation évaluait à 60 millions d'euros hors taxes le montant des travaux nécessaires à sa réalisation ; ce changement de programme a été basculé dans le NPNRU.

Le volet « *constitution d'un stock ascenseur* » visait à acheter à l'avance des pièces de rechange pour remédier rapidement aux actes de vandalisme. En définitive, il a été remplacé par un plan de modernisation et de remplacement des ascenseurs.

Le volet « *résidentialisation* », d'un montant cumulé de 3 159 000 €, relevait des opérations ANRU ; il a été réalisé en totalité.

PSP 2016-2025

Le CA du 13 avril 2016 a adopté le nouveau Plan Stratégique de Patrimoine 2016-2025 en retenant un scénario prévoyant, d'une part, des travaux de mise aux normes et, d'autre part, des travaux de sécurité et d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments classés F et G.

Le PSP initial de 2016 déclinait deux périodes :

- une première période, allant de 2016 à 2019, pour des travaux de mise aux normes et de sécurité d'immeubles situés hors secteur NPNRU (Sécurité des intervenants en toitures, éclairage de sécurité dans les parties communes, désenfumage des escaliers, conformité des garde-corps, remplacement des portes palières des logements, installations électriques, reprise des bétons en façade, sécurisation des halls d'entrée, portes coupe-feu, accessibilité des personnes à mobilité réduite via le développement de l'offre de logements adaptés à l'occasion des réhabilitations ou d'acquisitions améliorations) ;

- une seconde période, allant de 2020 à 2025, pour des travaux de mise aux normes et de sécurité et d'amélioration de la performance énergétique d'immeubles intégrant les secteurs NPNRU, Maladrerie- Emile Dubois et Villette-Félix Faure (Interventions sur l'enveloppe du bâti -clos et couvert, sous-sols- et travaux relatifs au chauffage : isolation thermique des façades, des terrasses, des combles, des planchers hauts des sous-sols et des parkings, remplacement des menuiseries anciennes PVC, amélioration de la ventilation des logements, remplacements de chasses d'eau et de robinetterie).

L'enveloppe globale consacrée aux opérations représentait 38 238 068 €. Le PSP identifiait un calendrier de réalisation pour les programmes concernés. Il a fait l'objet d'une présentation et d'un débat en commission de concertation locative, lors de sa séance du 14 décembre 2016.

Le 27 avril 2017, le PSP a été modifié dans son planning des réalisations. Dans ce cadre, pour les années 2016 à 2020, l'OPH a produit les travaux envisagés hors ANRU sur dix adresses cumulant 1 734 logements, avec un ordre de priorité classé de 1 à 3. Le coût de ces trois priorités est estimé à 18 059 842 €.

Pour les adresses classées en priorité 1, les marchés en maîtrise d'œuvre ont été passés en 2016 et les études lancées en 2017. Les travaux correspondants, qui représentent 6 543 052 €, débiteront en 2018.

7.6 ETAT D'AVANCEMENT DES PROJETS ANRU

Sur le quartier Cristino Garcia – Landy, l'OPH était chargé de :

- la démolition de 30 logements de la barre Rosa Luxembourg, celle-ci a été réalisée en 2010 ;
- la construction, de part et d'autre de la démolition, de 13 logements PLUS. La construction de 30 logements de financement ANRU (8 PLAI et 22 PLUS) dans le cadre d'un ensemble plus important de 43 logements à l'îlot A de la Zac Landy au 19 rue Emile Augier et de 33 logements (11 PLAI et 22 PLUS) aux îlots C et E de la Zac Landy, rue Césarie Evora.
Il reste à achever 16 logements dans chacune des opérations des îlots Landy C et E, dont la livraison est prévue fin 2018.
- La réhabilitation de l'ensemble Pasteur de 60 logements au 25-27 rue Emile Augier. Elle était initialement inscrite au plan CGLLS de 2000-2005 et a, finalement, été basculée dans le programme ANRU. Elle a consisté en un changement du type de chauffage (passage d'un chauffage à air soufflé à un chauffage à eau).
- la résidentialisation de la barre Rosa Luxembourg qui a été achevée en 2015. Elle a porté sur le remplacement des portes de hall et des systèmes de contrôle d'accès, sur l'installation de rampes d'accès en rez-de-chaussée pour les personnes à mobilité réduite.

Sur le quartier Vilette-Quatre-Chemins, l'OPH est intervenu pour :

- construire 19 logements PLAI au 27-29-31 rue Trevet, 30 logements (9 PLAI et 21 PLUS) au 43 avenue Jean Jaurès et 23 logements (5 PLAI et 18 PLUS) au 27-29-31 rue Lécuyer. Il reste à construire 36 logements impasse de la Vilette, pour une livraison prévue courant 2019 ;
- réhabiliter les 269 logements de la cité République. La réhabilitation a concerné le clos et le couvert (traitement de l'étanchéité, ravalement des façades), les parties communes (revêtement de sol, peinture, remplacement des appareils d'éclairage, des contrôles d'accès des portes des coursives) et les parties privatives (réfection de l'électricité en intégralité, de la plomberie, des sanitaires, modernisation de la ventilation naturelle avec notamment le remplacement des fenêtres). De même, 43 logements situés rue Sadi Carnot ont bénéficié d'une réhabilitation lourde : raccordement au chauffage collectif, remplacement des portes palières, remplacement des fenêtres et rénovation de trois cages d'escalier (contrôle d'accès, peintures, revêtement de sol).
Le volet réhabilitation s'est également appliqué à la Résidence Eugène Enaff de jeunes travailleurs qui compte 232 places. La réhabilitation visait à créer 21 chambres PLAI supplémentaires au dernier étage, en lieu et place du restaurant qui a été délocalisé au rez-de-chaussée. L'opération, qui s'est achevée en 2010, a fait l'objet d'un contentieux en cours (jugé en première instance en faveur de l'OPH mais que la partie adverse a contesté en appel).
- effectuer la résidentialisation de la cité République. Le programme de l'opération comprend une restructuration complète des locaux d'activité des ailes 62 et 68 avec des travaux de mise en accessibilité des Établissements recevant du public (ERP) et notamment afin d'y installer les bureaux de l'OPH aux 1^{er} étage.

Par ailleurs, au titre d'un financement avec les crédits déconcentrés de l'ANRU, un protocole a été signé pour le quartier Nord. L'OPH a ainsi pu réaliser les opérations suivantes :

- résidentialisation portant sur les parkings des immeubles situés au 38 rue Hemet, au 42 rue Daniel Casanova et au 21-25 rue Charles Tillon. Les travaux ont concerné l'aménagement des cheminements piétons et des espaces paysagers ;
- réhabilitation des 104 logements de l'îlot Daquin à la Maladrerie. L'opération a concerné la réfection des parties communes avec la mise en peinture et l'éclairage des halls, le ravalement de l'intégralité des façades, l'étanchéité des terrasses, la fermeture des passages sous porches, la création de jardins privatifs pour les logements en rez-de-chaussée et la création de locaux pour les vélos. Dans les logements, la réhabilitation a permis d'améliorer le confort de chauffage.

7.7 SIGLES UTILISES

AFL	Association Foncière Logement	MOUS	Maîtrise d'Ouvrage Urbaine et Sociale
ANAH	Agence nationale de l'habitat	OPH	Office Public de l'Habitat
ANCOLS	Agence nationale de contrôle du logement social	ORU	Opération de Renouvellement Urbain
ANRU	Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine	PDALHPD	Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées
APL	Aide Personnalisée au Logement	PLAI	Prêt Locatif Aidé d'Intégration
ASLL	Accompagnement Social Lié au Logement	PLATS	Prêt Locatif Aidé Très Social
CAF	Capacité d'AutoFinancement	PLI	Prêt Locatif Intermédiaire
CAL	Commission d'Attribution des Logements	PLS	Prêt Locatif Social
CCAPEX	Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions Locatives	PLUS	Prêt Locatif à Usage Social
CCH	Code de la Construction et de l'Habitation	PSLA	Prêt social Location-accession
CDAPL	Commission Départementale des Aides Publiques au Logement	PSP	Plan Stratégique de Patrimoine
CDC	Caisse des Dépôts et Consignations	QPV	Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville
CGLLS	Caisse de Garantie du Logement Locatif Social	RSA	Revenu de Solidarité Active
CHRS	Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale	SA d'HLM	Société Anonyme d'Habitation à Loyer Modéré
CIL	Comité Interprofessionnel du Logement	SCI	Société Civile Immobilière
CMP	Code des Marchés Publics	SCIC	Société Coopérative d'Intérêt Collectif
CUS	Conventions d'Utilité Sociale	SCLA	Société Coopérative de Location Attribution
DALO	Droit Au Logement Opposable	SCP	Société Coopérative de Production
DPE	Diagnostic de Performance Energétique	SDAPL	Section Départementale des Aides Publiques au Logement
DTA	Dossier Technique d'Amiante	SEM	Société anonyme d'Economie Mixte
EHPAD	Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes	SIEG	Service d'Intérêt Economique Général
ESH	Entreprise Sociale pour l'Habitat	SIG	Soldes Intermédiaires de Gestion
FRNG	Fonds de Roulement Net Global	SRU	Solidarité et Renouvellement Urbains (loi du 13 décembre 2000)
FSL	Fonds de Solidarité pour le Logement	TFPB	Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties
GIE	Groupement d'Intérêt Économique	USH	Union Sociale pour l'Habitat (union des différentes fédérations HLM)
HLM	Habitation à Loyer Modéré	VEFA	Vente en État Futur d'Achèvement
LLS	Logement locatif social	ZUS	Zone Urbaine Sensible
LLTS	Logement locatif très social		

