

OPH DE DRANCY

Drancy (93)



RAPPORT DE CONTRÔLE 2017

N° 2017-082

RAPPORT DE CONTRÔLE 2017
N° 2017-082
OPH DE DRANCY

Drancy (93)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2017-082

OPH DE DRANCY – (93)

N° SIREN : 279300065
Raison sociale : OPH de Drancy
Président : Anthony MANGIN
Directeur général : Farid AMARI
Adresse : 27, rue Roger Petieu
Collectivité de rattachement : EPT Paris Terres d'Envol

AU 31 DÉCEMBRE 2016

Nombre de logements familiaux gérés	6 020	Nombre de logements familiaux en propriété:	5 993	Nombre d'équivalents logements (logements foyers...) :	84
-------------------------------------	--------------	---	--------------	--	-----------

Indicateurs	Organisme	Référence région	France métropolitaine	Source
PATRIMOINE				
Logements vacants	3,05	2,5	3,3	
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacances technique)	1,29	0,95	1,6	
Taux de rotation annuel (hors mises en service)	6,04	6,4	9,7	
Evolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	1,07	Nc	Nc	
Âge moyen du parc (en années)	42	Nc	Nc	
POPULATIONS LOGÉES (1)				
Locataires dont les ressources sont :				
- < 20 % des plafonds	17,28	15,95	21,63	
- < 60 % des plafonds	58,66	53,93	59,73	
- > 100 % des plafonds	10,43	15,00	11,19	
Bénéficiaires d'aide au logement	40,25	34,40	47,74	
Familles monoparentales	20,84	21,45	20,91	
Personnes isolées	32,90	32,16	38,31	(2)
GESTION LOCATIVE				
Médiane des loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	5,92	6,7	5,7	(2)
Taux de créances inscrit au bilan (% des loyers et charges)	13,1	16,1	14,5	(3)
STRUCTURE FINANCIERE ET RENTABILITE				
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (mois de dépenses)	5,6	4	3,7	
Fonds de roulements net global (mois de dépenses)	3,5	4	3,7	
Autofinancement net / chiffre d'affaires	15,30%	12,65%	12,39%	

(1) Enquête OPS 2016

(2) RPLS au 1/1/20 16

(3) Bolero 2015 : ensemble des OPH

POINTS FORTS :

- ▶ Patrimoine bien entretenu
- ▶ Contribution à l'offre nouvelle de logements sociaux
- ▶ Exercice de la maîtrise d'ouvrage satisfaisante pour mener à terme les projets de rénovation urbaine
- ▶ Bonne situation financière
- ▶ Endettement modéré

POINTS FAIBLES :

- ▶ Loges de gardien non informatisées
- ▶ Vente de logements peu performante
- ▶ Tenue de la comptabilité peu rigoureuse

IRRÉGULARITÉS :

- ▶ Contingent des logements OPH et contingent ville confondus avec présélection des candidats pour les logements non réservés laissée aux services de la ville, à l'exception des mutations
- ▶ Locations irrégulières à des personnes morales
- ▶ Absence de contrôle triennal de l'amiante dans les parties communes et absence d'un recensement exhaustif de l'amiante dans les parties privatives
- ▶ Contrôle quinquennal des ascenseurs réalisé après l'échéance de cinq ans et réalisation tardive des travaux sur ascenseurs après les réserves du contrôle quinquennal
- ▶ Récupération irrégulière de charges auprès des locataires
- ▶ Engagement dans une opération (la maison de santé) en dehors de l'objet social dévolu à un OPH

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

Précédent rapport de contrôle : RD 2012-026 d'octobre 2012
Contrôle effectué du 23 octobre 2017 au 25 mai 2018
RAPPORT DE CONTRÔLE : décembre 2018

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2017-082

OPH DE DRANCY – 93

Synthèse	5
1. Préambule	7
2. Présentation générale de l'organisme	8
2.1 Contexte socio-économique	8
2.2 Gouvernance et management	8
2.2.1 Évaluation de la gouvernance.....	8
2.2.2 Évaluation de l'organisation et du management	9
2.2.3 Commande publique.....	11
2.3 Conclusion	11
3. Patrimoine.....	12
3.1 Caractéristiques du patrimoine	12
3.1.1 Description et localisation du parc	12
3.1.2 Gestion de logements pour le compte de la commune de Drancy.....	13
3.1.3 Vacance et rotation des logements.....	13
3.2 Accessibilité économique du parc.....	13
3.2.1 Loyers.....	13
3.2.2 Supplément de loyer de solidarité (SLS).....	14
3.2.3 Charges locatives	14
3.3 Conclusion	17
4. Politique sociale et gestion locative	17
4.1 Caractéristiques des populations logées	17
4.2 Accès au logement	18
4.2.1 Connaissance de la demande	18
4.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme	18
4.2.3 Gestion des attributions.....	19
4.3 Qualité du service rendu aux locataires	20
4.3.1 Traitement des réclamations	20
4.3.2 Accessibilité et adaptabilité des logements	20
4.3.3 Enquête de satisfaction.....	21
4.4 Traitement des créances locataires.....	21
4.5 Location à des tiers ou occupations non réglementaires	22
4.6 Conclusion	23

5.	Stratégie patrimoniale.....	23
5.1	Analyse de la politique patrimoniale.....	23
5.2	Évolution du patrimoine.....	24
5.2.1	Offre nouvelle.....	24
5.2.2	Réhabilitations.....	24
5.3	Exercice de la fonction maîtrise d'ouvrage.....	24
5.3.1	Engagement et suivi des opérations.....	24
5.3.2	Analyse d'opérations.....	25
5.4	Maintenance du parc.....	26
5.4.1	Entretien du patrimoine.....	26
5.4.2	Exploitation du patrimoine.....	27
5.4.3	Sécurité dans le parc.....	27
5.5	Ventes de patrimoine à l'unité.....	29
5.6	Programmes de rénovation urbaine.....	30
5.7	Autres activités.....	30
5.8	Conclusion.....	31
6.	Tenue de la comptabilité et analyse financière.....	31
6.1	Tenue de la comptabilité.....	31
6.2	Analyse financière.....	33
6.2.1	Analyse de l'exploitation.....	33
6.2.2	Gestion de la dette.....	36
6.2.3	Résultats comptables.....	37
6.2.4	Structure financière.....	38
6.3	Analyse prévisionnelle.....	40
6.3.1	Hypothèses retenues.....	41
6.3.2	Analyse de la simulation de 2018 à 2025.....	41
6.4	Conclusion.....	42
7.	Annexes.....	43
7.1	Informations générales, capital et répartition de l'actionnariat de l'organisme.....	43
7.2	Charges non récupérables : pose de portes palières et VMC.....	44
7.3	Locations à personnes morales.....	45
7.4	Analyse de l'opération de restructuration de la résidence sociale Geneviève de Gaulle Anthonioz.....	46
7.5	Hypothèses et résultats de l'analyse prévisionnelle.....	47
7.6	Sigles utilisés.....	49

SYNTHESE

Durant la période contrôlée (2012-2016), l'office public de l'habitat (OPH) de Drancy était rattaché à la commune éponyme. À compter du 1er octobre 2017, l'Établissement Public Territorial (EPT) « Paris Terres d'envol » devient la collectivité de rattachement de l'OPH.

Au 31 décembre 2016, l'OPH possédait 5 993 logements familiaux en pleine propriété, tous situés à Drancy. La ville compte environ 35 % de logements sociaux. Le patrimoine est ancien, 42 ans en moyenne et relève à 51,68 % des quartiers prioritaires de la politique de la Ville (QPV).

L'occupation des logements par des ménages défavorisés s'est accentuée ces dernières années. L'OPH ne maîtrise toujours pas la totalité des attributions sur les logements de son contingent propre, ce qui avait déjà été critiqué dans le rapport de contrôle précédent. Ces logements sont intégrés dans le contingent communal.

Des logements conventionnés sont loués irrégulièrement à des personnes morales non visées à l'article R. 441-1 du CCH. Leur location ne répond pas aux conditions de dérogation prévues par les textes ; en particulier, trois logements ont la destination, non autorisée, de logement de fonction.

La recherche d'une meilleure efficience, en direction notamment de la satisfaction des locataires, a conduit l'OPH à opérer, en 2013, une réorganisation profonde des services et le renforcement de la responsabilité des agences. Toutefois, les efforts engagés par l'OPH dans l'amélioration du traitement des réclamations doit se poursuivre avec l'équipement des gardiens avec des outils informatiques.

Avec 359 logements mis en service entre 2011 et 2016, l'OPH contribue à la production d'une offre nouvelle de logements sociaux sur le territoire communal. En cohérence avec le programme local de l'habitat intercommunal (PLHI), l'OPH affiche une volonté de mixité sociale au sein de son patrimoine. Dans ce cadre, quatre programmes de 360 logements sont mis en vente. Toutefois, les résultats sont peu importants : depuis 2007, seuls 71 logements ont été cédés. Il acquiert également en diffus des logements dans des opérations en vente en l'état futur d'achèvement (Vefa) pour des mises en location en PLS.

De manière accessoire, l'OPH effectue des missions en mandat de maîtrise d'ouvrage pour le compte de la ville de Drancy. Sous l'impulsion de la commune, il a acheté en Vefa une opération mixte, majoritairement en dehors de son objet social, comprenant des logements et une maison médicale pluridisciplinaire. La mise en service est intervenue en 2015. Au risque de se trouver en situation de déséquilibre financier sur cette opération, l'OPH doit garantir l'occupation effective de la partie médicale sur toute la durée de remboursement de l'emprunt, ce qui n'est pas le cas au moment du contrôle puisque 9 cellules sur 24 étaient encore vacantes.

Les quartiers Jules Auffret et Pierre Sépard ont fait l'objet d'une restructuration urbaine dans le cadre de l'ANRU. L'OPH concentre désormais son action dans le projet de rénovation du quartier Gaston Roulaud (entre 450 et 700 logements concernés) avec un protocole de préfiguration signé en septembre 2016.

Les charges locatives et les coûts de gestion sont dans l'ensemble maîtrisés. Toutefois, certaines dépenses n'auraient pas dû être imputées au titre des charges récupérables : intéressement des gardiens, entretien des antennes TV, portes palières et VMC.

La santé financière est bonne. La capacité d'autofinancement en progression de 22 % sur la période contrôlée traduit une bonne rentabilité de l'OPH. L'annuité locative est maîtrisée et la capacité de désendettement, de 13 ans en 2016, est jugée satisfaisante. L'OPH ne présente pas de risque de solvabilité. Des marges de manœuvre sont possibles pour augmenter le volume des emprunts pour financer le développement. Cette capacité financière se confirme avec le fonds de roulement net global qui atteint 3,5 mois de dépenses en 2016. L'analyse prévisionnelle 2018-2025 telle que présentée à l'ANCOLS doit faire l'objet d'une révision afin de prendre en compte l'actualisation du plan stratégique de patrimoine (en cours), l'intégration des constructions nouvelles issues du nouveau programme national de rénovation urbaine (NPNRU) et l'impact réel de la réduction de loyer de solidarité (RLS).

Le directeur général

Pascal MARTIN-GOUSSET

1. PREAMBULE

L'ANCOLS exerce le contrôle de l'OPH de Drancy en application de l'article L. 342 2 du code de la construction et de l'habitation : « 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'efficacité 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'ANCOLS 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° 2012-026), réalisé sur la période 2008-2012, mettait en exergue la participation de l'OPH de Drancy au logement des personnes défavorisées. Il constatait l'engagement de la nouvelle équipe de direction dans une politique volontariste de reconstruction et de réhabilitation soutenue par l'ANRU. Le contrôle soulignait la nécessité de formaliser les orientations stratégiques dans le cadre d'un PSP actualisé et en cohérence avec la convention d'utilité sociale (CUS). Enfin, il émettait une vigilance quant au respect du calendrier imposé dans la loi sur la mise en conformité des ascenseurs existants.

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

L'OPH de Drancy est exclusivement présent sur la commune de Drancy. Drancy appartenait à la Communauté d'agglomération de l'aéroport du Bourget (CAAB). Celle-ci a été dissoute le 31 décembre 2015 et ses communes ont été intégrées à l'établissement public territorial (EPT) « Paris Terres d'Envol »¹ qui regroupe 351 843 habitants². Le 1er octobre 2017, l'EPT est ainsi devenu la collectivité de rattachement de l'OPH de Drancy.

Avec 5 993 logements familiaux à fin 2016, il est le principal bailleur social de Drancy³.

Drancy compte 70 783 habitants en 2018. La ville profite d'une desserte diversifiée en matière de transports : RER B, Tramway 1, et autoroutes A3 à l'est et A86 à l'ouest. Par ailleurs, Drancy fait partie du bassin d'emploi de Paris et bénéficie d'une proximité avec les pôles économiques importants que sont l'aéroport du Bourget et la Plaine Saint-Denis. Le taux de chômage y était, en 2016, de 8,40 % contre 8,50 % pour la région Île-de-France.

Du point de vue du marché locatif, la commune est classée en zone tendue. La proportion du parc social de la ville est de 35 %.

L'OPH est engagé dans un projet de rénovation urbaine (PRU). Les engagements, signés avec l'ANRU en 2008, portaient sur la restructuration urbaine des quartiers Jules Auffret et Pierre Séward. Dans le cadre du NPNRU, la restructuration du quartier Gaston Roulaud est envisagée (450 à 700 logements concernés).

Le PLHI 2012-2017 adopté par la CAAB le 22 mars 2012 vise notamment à garantir la diversité de l'offre en logements sociaux et à fluidifier les parcours résidentiels en produisant une part significative de financement en prêt locatif social (PLS). Drancy contribue à hauteur de 62 % à l'objectif communautaire fixé à 3 900 logements neufs dont 780 logements sociaux.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Évaluation de la gouvernance

Le conseil d'administration (CA) est constitué de 23 membres. Le taux de présence des administrateurs s'établissait en 2016 à 71 % (65 % en 2015). Toutefois, un de ses membres, nommé au titre de représentant des associations d'insertion/logements des personnes défavorisées, n'a jamais été présent aux séances du CA et s'est toujours fait représenter.

¹ L'EPT n° 7 dans lequel s'inscrivent huit villes (Aulnay-sous-Bois, Drancy, Le Blanc-Mesnil, Le Bourget, Dugny, Sevran, Tremblay-en-France et Villepinte), constitue un des douze territoires qui composent la Métropole du Grand Paris (MGP).

² Source : Insee, 2017.

³ Autres bailleurs implantés sur Drancy : SAHLM ICF Habitat La Sablière (1 006 logements), OPH Seine-Saint-Denis Habitat (973 logements), SAHLM Immobilière 3 F (195 logements) et SAHLM Domnis (31 logements).

Durant la période contrôlée, la fonction de président a été exercée par Monsieur Anthony MANGIN depuis le 25 juillet 2005, Vice-Président de l'EPT Paris Terres d'Envol, en charge de la Politique de la Ville, et adjoint au maire de Drancy.

Conformément à l'article R. 421-16-2° du CCH, le CA s'est doté d'un règlement intérieur. Il a été adopté le 15 juin 2012 afin de répondre à la demande formulée dans le précédent rapport de contrôle. Le CA a mis également en place les commissions statutaires que sont la commission d'attribution de logements (CAL), le Conseil de Concertation Locative (CCL) et la Commission d'Appel d'Offres (CAO). Le 28 juin 2013, le CA a constitué un comité d'investissement chargé de l'établissement et de la validation des plans de financement, du montant des emprunts ainsi que du niveau de fonds propres affectés à chaque opération.

Les orientations du CA en matière d'attribution ne sont pas rendues publiques. L'article R. 441.9 IV du CCH précise pourtant que « *Ces orientations sont rendues publiques, selon des modalités incluant leur mise en ligne* ».

Le CA se réunit en moyenne sept fois par an. Les procès-verbaux (PV) du CA sont détaillés.

Par délibération du 30 juin 2017, le CA a adopté le passage en comptabilité commerciale à compter du 1^{er} janvier 2018.

Fonctionnement du bureau

Par délibération du 4 juin 2014, le bureau a reçu plusieurs délégations du CA, notamment celle d'autoriser les emprunts.

La compétence déléguée le 4 juin 2014 par le CA, au bureau et au DG, d'autoriser les emprunts sans fixation d'un montant limitatif n'est pas conforme aux articles R. 421-16 et R. 421-18 du CCH. Dans sa réponse, l'OPH indique avoir inscrit à l'ordre du jour de son prochain CA, deux délibérations précisant les limites de délégation pour la souscription des emprunts tant au Bureau qu'au DG.

Par délibération du 26 juin 2016, le CA a ajouté pour le bureau la délégation d'approbation annuelle de versement de la part variable de la rémunération du DG.

Le bureau rend régulièrement compte au CA de ses délibérations.

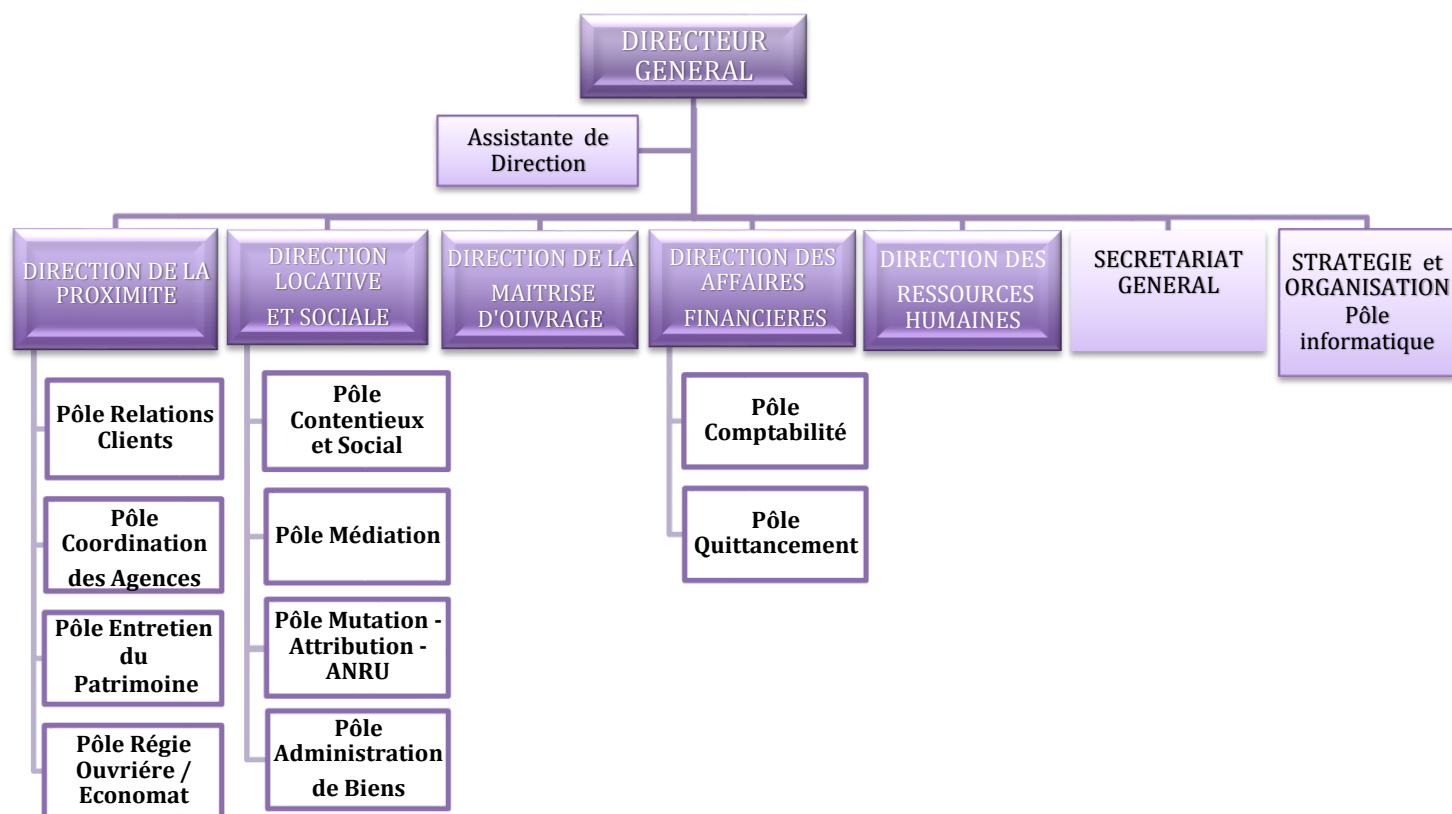
2.2.2 Évaluation de l'organisation et du management

Direction générale

Monsieur Farid AMARI est le directeur général (DG) en fonction, nommé par le CA du 23 septembre 2010.

Un avenant à son contrat de travail a été délibéré pour le mettre en conformité avec la réglementation, et répondre ainsi au précédent contrôle demandant la suppression de la clause relative à la prise en charge par l'OPH des frais d'expertise et de déplacement dans l'éventualité d'une procédure de licenciement. L'analyse du contrat et de ses avenants n'appelle pas d'observation.

Organigramme



Effectifs

Fin 2017, l'OPH comptait 139 agents dont 37 fonctionnaires territoriaux, soit 26,61 % de l'effectif.

Evolution des effectifs entre 2012 et 2016

	2012	2013	2014	2015	2016
Effectif total REEL	152	150	149	154	142
dont Filière administrative	62	64	63	63	62
Filière technique	16	13	15	19	14
Filière services (gardiens, agents d'entretien et ouvriers de régie)	74	73	71	72	66

Source : données OPH

En 2016, l'OPH présentait un ratio de 23,7 ETP pour 1 000 logements, supérieur à la médiane des offices (20,3 ETP, donnée DIS). Il s'explique principalement par les moyens consacrés à la proximité, la direction de la proximité regroupant plus de 70 % de l'effectif total : personnels de la direction, des cinq agences mais également les techniciens et ouvriers qui interviennent quotidiennement dans les logements.

Cinq agences regroupent 77 collaborateurs dont 57 gardiens et agents d'entretien. Une régie de 9 ouvriers intervient quotidiennement dans les logements.

L'agence traite de la vie du bail, de sa signature à la visite de l'état des lieux de sortie. Notamment, elle est chargée de l'ensemble des demandes des locataires, qu'elles soient d'ordre locatif ou technique. L'informatisation des gardiens par la dotation de tablettes numériques est prévue courant 2018.

En 2012, un régime d'intéressement a été mis en place. Cet engagement, valable trois ans, a été renouvelé le 11 juin 2015 dans le cadre des accords collectifs, pour la même durée.

2.2.3 Commande publique

L'OPH est soumis à l'ordonnance modifiée n° 2015-899 du 23 juillet 2015. Le secrétariat général a en charge la gestion des marchés : constitution du dossier administratif en collaboration avec les services concernés, organisation des commissions d'appel d'offre, engagement et suivi du calendrier annuel des marchés.

Parmi les dossiers analysés, l'Agence relève une irrégularité relative au marché de prestations de ménage 2014-49/50/51/52. Il s'agit d'un marché à lots géographiques en procédure adaptée, conclu pour une période initiale d'un an et pouvant être reconduit par période successive d'un an pour une durée maximale de reconduction de 3 ans, sans que ce délai ne puisse excéder le 31 décembre 2018. Les lots 49, 50 et 51 ont été attribués à des entreprises ; le lot 52 a été attribué à une association d'insertion, dont le président est un administrateur du CA.

En transférant par avenant une partie des prestations des lots 2014-49/50/51 sur le lot 2014-52 conclu avec l'association d'insertion, l'ANCOLS considère que l'OPH a modifié l'économie du marché initial de ce lot 52. L'OPH aurait dû lancer un nouveau marché. Le président de l'association bénéficiaire de cet élargissement étant un administrateur, le marché devait faire l'objet d'une autorisation préalable du CA (article L. 423-10 du CCH).

En réponse, l'OPH rappelle le contexte qui a prévalu à cette décision, à savoir que les tâches d'entretien ménager et de traitement des ordures ménagères ont été redéployées dans la fiche de poste des gardiens, conformément à l'accord d'entreprise relatif aux temps et tâches dévolus aux gardiens, à effet du 1er janvier 2017, permettant ainsi la récupération de ces charges à hauteur de 75%. La prise en charge des prestations issues de la modification du périmètre géographique n'ayant pas modifié l'échéance du marché au 31 décembre 2018 et les volumes financiers étant restés identiques, l'OPH conteste la conclusion d'un bouleversement de l'économie du marché. Par ailleurs, le président de l'association, bien qu'administrateur au CA, ne siégeant pas à la CAO, seule souveraine pour l'attribution des marchés publics, l'office a jugé que le risque d'un éventuel conflit d'intérêt était inexistant.

Toutefois, tenant compte des remarques de l'ANCOLS, l'OPH a lancé une nouvelle consultation pour la réalisation des prestations de nettoyage dont la remise des offres est fixée au 27 novembre 2018. L'OPH souligne qu'il ne manquera pas, à l'avenir, de demander l'autorisation préalable du CA, si une situation similaire devait se présenter.

2.3 CONCLUSION

Le suivi par la gouvernance de la gestion de l'OPH de Drancy est satisfaisant. Les administrateurs exercent leur rôle de définition de la stratégie patrimoniale et de suivi de sa mise en œuvre. La délégation de compétence en matière d'emprunts, au bureau et au DG, nécessite cependant d'en préciser les limites comme cela est indiqué aux articles R. 421-16 et R. 421-18 du CCH.

L'OPH est invité à plus de rigueur s'agissant de ses marchés de prestation de ménage et, au titre des conventions réglementées, à informer le CA lorsqu'un de ses administrateurs est concerné.

3. PATRIMOINE

3.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

3.1.1 Description et localisation du parc

Nombre de logements au 31 décembre 2016

	Logements familiaux	Places en foyers		Total
		Unités autonomes *	Places et chambres **	
Nombre de logements en propriété gérés par l'organisme	5 993	0	0	5 993
Nombre de logements en propriété non gérés par l'organisme	0	84	0	84
Nombre de logements gérés pour compte d'un autre organisme	27	0	0	27
Total	6 020	84	0	6 104

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

Source : données OPH

Au 31 décembre 2016, le patrimoine de l'OPH comprenait :

- 5 993 logements familiaux dont 83 individuels et 12 non conventionnés (PLI). Les logements PLUS représentent 95,7 % du parc. Parmi ces logements familiaux, l'OPH compte 354 logements relevant de copropriétés gérées soit par lui (4 copropriétés), soit par un syndic professionnel (12 copropriétés dont 11 résultants d'achats de 65 logements dans des opérations en Vefa).
- 4 foyers (57 équivalents logements), dont un s'inscrivant dans un ensemble de logements familiaux (Foyers Mimosas, Lilas, Myosotis et Soleil), conventionnés à l'APL et gérés par le CCAS.
- 1 EHPAD, de 27 équivalents logements (résidence médicalisée Colombe) conventionnés à l'APL, géré par l'association Le Moulin Vert. Les conventions passées avec les gestionnaires de foyers sont anciennes et font référence à la notion comptable de provision pour grosses réparations (PGR) qui n'existe plus. L'OPH indique vouloir procéder à leur renouvellement à l'occasion des réhabilitations, sous la forme de la convention-type AORIF⁴ qui, notamment dans son annexe, définit de manière plus précise les responsabilités et engagements des propriétaires et associations gestionnaires de logements foyers et résidences sociales.
- 81 locaux commerciaux et 3 553 box ou emplacements de stationnement.

Le patrimoine situé en QPV représente 3 097 logements (51,68 %), soit 2 114 logements supplémentaires par rapport au classement initial en zone urbaine sensible (ZUS).

Âge moyen du patrimoine : 42 ans

Logements construits	Avant 1961	de 1961 à 1970	de 1971 à 1980	de 1981 à 1990	de 1991 à 2000	après 2 000	Total
En Nombre	1 206	1 800	1 063	508	621	795	5 993
En %	20,12	30,04	17,74	8,48	10,36	13,27	100,00

Source : données OPH

⁴ Association des organismes HLM de la région Île-de-France

Typologie du patrimoine :

	T1	T2	T3	T4	>=T5	Total
En Nombre	229	1 329	2 471	1 687	277	5 993
En %	3,82	22,18	41,23	28,15	4,62	100,00

Source : données OPH

La typologie du patrimoine est adaptée à la demande qui porte principalement sur des logements T3 et T4. Le diagnostic préalable à l'élaboration du PSP souligne que la typologie des logements n'est pas un obstacle à la relocation ; pour ce critère, il attribue d'ailleurs à l'office une note de 4 sur 5.

3.1.2 Gestion de logements pour le compte de la commune de Drancy

L'OPH gère 27 logements PLI pour le compte de la commune. Cette gestion a fait l'objet d'un contrat avec la ville le 4 décembre 2015 et produit une rémunération d'environ 6 k€ par an (cf. § 6.1.2).

Ce contrat de gestion gagnerait en lisibilité s'il inscrivait explicitement sa durée et la rémunération de l'OPH, au lieu de se référer à l'acte d'engagement du marché initié par la commune (cf. articles 4 et 7 du contrat) : trois années pour la durée du contrat et taux forfaitaire de 5 % des loyers et charges quittancés.

3.1.3 Vacance et rotation des logements

Taux de vacance et de rotation des logements

En %	Vacance ⁵ globale (hors programmes neufs)	Vacance ⁴ courante (hors vacance technique et logt en vente)	Vacance ⁴ > 3 mois	Rotation
2014	2,84	1,66	1,18	6,68
2015	2,55	1,28	1,27	5,68
2016	3,05	1,76	1,29	6,04

Source : données OPH

Chaque année, l'agence du Petit Drancy enregistre, à elle seule, près du quart des congés. En effet, elle inclut la Résidence Gaston Roulaud (803 logements), qui s'illustre par une plus forte rotation. Cette résidence est d'ailleurs inscrite au NPNRU en vue de sa démolition partielle (cf. § 5.6.2).

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 légales.

L'OPH fixe les loyers à la relocation au taux plafond de la convention APL.

Pour les logements neufs, le loyer pratiqué correspond au loyer plafond de la convention APL, sauf si ces logements sont attribués dans le cadre d'une mutation interne ou au titre d'une sous-occupation.

⁵ L'OPH n'intègre pas, dans ses statistiques, la vacance des logements destinés à la vente.

Les loyers pratiqués sont en-dessous de ceux constatés sur le département. En 2016, le loyer mensuel moyen à la surface habitable (SH) était de 5,92 € en 2016, contre 5,96 € en 2015 et 5,82 € en 2014. A titre de comparaison, le loyer moyen au m² de SH des logements du parc social de la Seine-Saint-Denis était en 2016, de 6,63 €⁶.

Le loyer mensuel moyen des logements non conventionnés était de 9,98 € au m² de SH en 2016.

3.2.2 Supplément de loyer de solidarité (SLS)

A compter du 1^{er} janvier 2015, la commune de Drancy a vu le périmètre d'exonération du SLS s'élargir à la suite de la nouvelle spécification des ZUS en QPV.

En 2016, 148 locataires ont été assujettis au SLS pour un montant mensuel de 15 250 €.

3.2.3 Charges locatives

L'analyse des charges locatives montre une bonne maîtrise des coûts. Cependant, l'ANCOLS interpelle l'OPH sur la nécessité d'améliorer la régularisation des charges et la récupération de certaines d'entre elles.

3.2.3.1 La régularisation tardive des charges locatives

L'ANCOLS note que la régularisation des charges de l'année N débute en février et s'achève en novembre de l'année N+1 avec une intégration dans le quittance du mois. Il serait de bonne gestion que les régularisations interviennent avant le mois de juin.

Par ailleurs, pour les logements des quatre copropriétés gérées par l'office, la régularisation des charges s'effectue avec deux ans de retard (cf. § 6.1).

Enfin, la régularisation des charges générales, relative aux locataires partis, est réalisée lors de la régularisation annuelle. Elle intervient parfois tardivement, un an après.

Ayant pris acte de cette remarque lors du contrôle, l'OPH indique, dans sa réponse, avoir procédé à la régularisation des charges 2017 lors du quittance du mois de juillet 2018, et entend ramener la régularisation des charges 2018 en juin 2019. La régularisation des charges relative aux locataires partis sera elle aussi réalisée plus tôt.

Quant à la régularisation des charges des quatre copropriétés, l'office précise que le même mode opératoire sera adopté dès 2019, après la réorganisation des services intervenants, dans l'objectif d'une régularisation dans les six mois suivant la clôture budgétaire.

Jusqu'en 2016, les régularisations d'eau s'effectuaient une fois par semestre : l'index d'avril était régularisé en juin, celui d'octobre en décembre. Depuis 2017, les régularisations d'eau sont comptabilisées mois par mois en prenant en compte les index réels.

⁶ Source : SOeS, RPLS au 1^{er} janvier 2016.

3.2.3.2 La récupération des charges locatives, irrégulières pour certaines d'entre elles

Récupération des charges de gardiens

Au 31 décembre 2016, l'OPH employait 52 gardiens et 5 agents d'entretien. Conformément au décret n° 87-713 du 26 août 1987 modifié par le décret n° 2013-1296 du 27 décembre 2013, les salaires des gardiens sont récupérés au taux de 75 % s'ils effectuent les deux tâches (sortie des déchets et nettoyage des parties communes).

La commune a décidé la mise en place de bornes d'apport volontaire enterrées (BAVE) sur l'ensemble de la ville. Au 1^{er} janvier 2018, 49 des 174 cages d'escalier de l'OPH étaient concernées par ce dispositif limitant ainsi l'intervention des gardiens dans la sortie des ordures ménagères.

L'ANCOLS constate que l'OPH a cependant maintenu à 75 % la récupération du salaire des gardiens des programmes concernés par les BAVE.

Conformément au décret n° 2008-1411 du 9 novembre 1982 (article 2, alinéa 2, § C), modifié par celui du 19 décembre 2008, la récupération du salaire du gardien est de 75 % s'il assure l'entretien des parties communes et l'élimination des déchets ou de 40 % s'il ne réalise que l'une de ces deux tâches.

Or, la suppression des poubelles classiques et leur remplacement par des BAVE impacte le travail des gardiens et supprime un certain nombre de charges récupérables (suppression de la désinfection des colonnes vide-ordures ou des locaux poubelles par exemple). La mise en place des dispositifs de bornes doit, au final, entraîner une baisse globale des charges.

Dans sa réponse, l'OPH rappelle que la mise en place des BAVE s'est accompagnée d'une convention de gestion tripartite entre l'EPT, la Ville et l'OPH, prévoyant que le traitement et l'entretien des abords des équipements sont du ressort des gardiens de l'OPH (ramassage des sacs et encombrants déposés au pied des équipements ainsi que le nettoyage des périscopes et pelles). L'OPH précise que les interventions des gardiens sont assurées de façon quotidienne sur l'ensemble des sites et que ces conditions ont déterminé le maintien de récupération des salaires des gardiens à 75% par accord collectif adopté lors du CCL du 8 juin 2018.

Des prestations non exigibles au titre des charges récupérables

L'ANCOLS constate que l'OPH a facturé aux locataires des prestations qui ne sont pas éligibles au décret modifié n° 87-712 du 26 août 1987 sur les charges récupérables.

Il s'agit de :

- l'entretien de l'antenne télévision (0,73 €/mois) ;
- les dépenses du véhicule de la régie en cas d'intervention (coût 2016 : 1 971,25 €) ;
- l'intéressement lié à la rémunération des gardiens (article 1-2° et 3° du décret n°2008-1411 du 19 décembre 2008). En 2016, cela représente 36 883 €.

L'OPH répond que ces facturations ont été exclues du mode opératoire de régularisation des charges, afin de garantir la non-reproduction de l'anomalie. Il formule les corrections suivantes :

- la facturation de l'entretien de l'antenne télévision (0.73 €/mois) a été arrêtée dès le quittance du mois de novembre, et le remboursement des acomptes facturés en 2018 sera traité dans le cadre de la régularisation de charges 2018. ;
- la dépense du véhicule de la régie pour un montant de 1971,25 €, incluse dans la régularisation de charges 2016, sera également imputée en déduction, sur la régularisation de charges 2018. L'OPH indique que cette dépense n'a pas été comptabilisée au titre de la régularisation de charges 2017 ;

- l'intéressement lié à la rémunération des gardiens s'élevant à 35 758.40 € pour 2016 sera également imputé en déduction des salaires gardiens récupérables pour le calcul de la régularisation de charges 2018. Pour corriger cette anomalie, un nouveau logiciel RH a été acquis par l'OPH et les paramétrages nécessaires ont été réalisés de façon automatique en charges récupérables et non récupérables. Ainsi, l'intéressement 2017 n'a pas été pris en compte lors des opérations de régularisations de charges de la même année.

Cas particulier de la récupération de charges liée à la pose de portes palières et de VMC

Suite aux travaux dans les Tours 5 (50 logements) et 15 (86 logements) du programme Cachin (pose de portes palières anti-effractions) et dans la résidence Résistance (pose de portes palières anti-effraction et création de VMC⁷ dans les pièces humides), l'OPH a obtenu l'accord collectif des locataires pour quittancer une ligne de charges spécifique.

Appliquée depuis le mois d'août 2015, cette charge est de 2,05 € par mois pour les programmes Cachin, pendant 25 ans ; rapporté aux 136 logements concernés et aux trois ans écoulés, le montant total est de 10 036,8 € calculé à partir d'août 2015.

La charge adoptée pour le programme Résistance est de 6 € par mois pendant 20 ans. Son application n'est pas encore intervenue ; elle a été suspendue après l'opposition des services de l'Etat.

Pour justifier de ces lignes de charges récupérables, l'OPH indique faire application de l'article L. 442-3 du CCH qui permet, par accord collectif, de déroger à la liste exhaustive des charges récupérables posées par le décret précité, pour les situations prenant en compte la sécurité et le développement durable.

L'ANCOLS estime que la nature des dépenses invoquées pour justifier du quittance, au titre de charges récupérables en dérogation à la liste à l'annexe du décret n° 87-713 du 26 août 1987 modifié, n'est en l'espèce pas conforme au cadre posé par l'article L. 442-3 du CCH.

En effet, plusieurs arguments (cf. annexe 7.2), justifient du fait que la pose de portes palières anti-effraction et la création de VMC dans les pièces humides ne relèvent pas du cadre définissant les charges récupérables au sens des contreparties énoncées à l'article L. 442-3 du CCH ; de ce fait, ils ne peuvent pas constituer un allongement, par dérogation, de la liste à l'annexe du décret n° 87-713 du 26 août 1987 pris en application de l'article 18 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et fixant la liste des charges récupérables.

Enfin, il est à noter que les portes palières et les VMC ont été immobilisées en classe 2 avec une dépréciation annuelle sur toute la durée d'amortissement de ces deux investissements. Selon la méthode des dépréciations des composants préconisée par le centre scientifique et technique du bâtiment (CSTB), les durées de vie estimées pour les natures d'immobilisation complémentaires (aménagements extérieurs, aménagements intérieurs et travaux de sécurité) varient entre 5 ans et 25 ans. Ce faisant, à la fin de la durée d'amortissement, l'OPH peut renouveler ces deux composants. En facturant aux locataires la pose des portes palières et des VMC, l'OPH récupère deux fois le financement de ces investissements, une fois en cumulant les amortissements dans ses ressources durables, une deuxième fois en facturant aux locataires le coût de ces composants, ce qui est contraire au principe comptable de sincérité.

⁷ Ventilation mécanique contrôlée

De manière générale, l'ANCOLS considère qu'allonger la liste à l'annexe du décret n° 87-713 en dehors du cadre de l'article L. 442-3 du CCH reviendrait à renverser l'équilibre entre bailleur et locataire, ce qui serait contraire à l'esprit de ce texte.

Dans sa réponse, l'OPH précise que les accords collectifs, préalables à ces décisions, respectent les dispositions prévues par l'article 42 de la Loi du 23 décembre 1986 et que leur mise en application ont été approuvées respectivement par 77.36% et 83% des locataires votants.

L'office indique que la divergence d'interprétation des dispositions réglementaires l'a amené à introduire, le 1^{er} octobre 2018, un recours gracieux auprès de Monsieur le Préfet de la Seine-Saint-Denis par rapport à sa demande de ne pas appliquer les forfaits prévus et de rembourser les sommes perçues.

L'ANCOLS confirme que la nature des charges relatives aux portes palières et aux VMC se situe en dehors du cadre de l'article L. 442-3 du CCH. Il constate, également, que l'office limite sa réponse à la divergence d'interprétation, et omet de s'exprimer sur le fait d'avoir récupéré deux fois le financement de ces investissements, via leur amortissement et via leur facturation aux locataires sous la forme d'un forfait charges récupérables.

3.3 CONCLUSION

L'évolution annuelle des loyers est conforme aux obligations légales. La gestion des charges locatives est à améliorer tant sur les délais de régularisation que sur la nature des charges mises en récupération auprès des locataires non conforme à la réglementation. Par ailleurs, la récupération à 75 % des charges de gardiens concernés par le dispositif des BAVE doit faire l'objet d'un accord collectif avec les représentants des locataires.

4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

4.1 CARACTERISTIQUES DES POPULATIONS LOGEES

Principaux indicateurs sur l'occupation du patrimoine

Tous ménages En %	Pers. Isolées	Ménages 3 enfants et +	Familles mono- parentales	Revenu 20% *	< Revenu 60% *	< Revenu >100%*	Bénéficiaires d'APL + AL
Enquête OPS 2014	31,43	10,73	22,70	17,08	58,32	10,76	38,36
Enquête OPS 2016	32,90	10,05	20,84	17,28	58,66	10,43	40,25
Département 2016	29,29	17,10	20,30	20,91	62,73	10,14	41,23
Région ÎdF 2016	32,16	13,49	21,45	15,95	53,93	15,00	34,40

Emménagés récents En %	Pers. Isolées	Ménages 3 enfants et +	Familles mono- parentales	Revenu < 20% *	Revenu < 60% *	Revenu >100%*	Bénéficiaires d'APL + AL
Enquête OPS 2014	23,26	nc	nc	20,13	69,18	3,35	48,43
Enquête OPS 2016	26,06	11,73	24,10	16,29	64,17	4,40	42,51

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

Source : enquête OPS 2014 et 2016

Les résultats des deux enquêtes de 2014 et 2016 montrent que le taux des ménages disposant de ressources inférieures à 60 % des plafonds PLUS est en-deçà des résultats d'ensemble relevés sur le département de Seine-Saint-Denis. La tendance s'inverse pour les emménagés récents du fait, notamment, d'une précarité plus importante des nouveaux locataires. 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.

Cependant, l'Agence relève que le taux des ménages dont les ressources sont inférieures à 20 % des plafonds PLUS demeurent en-dessous des références départementales.

S'agissant des personnes de plus de 65 ans, elles sont sur représentées (13,28 % des occupants en 2016 contre un taux départemental de 10,71 % et un taux régional de 11,48 %).

4.2 ACCES AU LOGEMENT

4.2.1 Connaissance de la demande

Le 28 septembre 2012, l'OPH a signé avec la ville de Drancy une convention par laquelle l'OPH a délégué à la commune la mission d'enregistrement du numéro unique « *pour toutes les demandes émanant des personnes non locataires de l'OPH* » et de désigner les candidats sur les logements conventionnés non réservés, en dehors des demandes de mutation (cf. 4.2.3.2).

En 2016, l'OPH a enregistré 722 demandes de logements au titre des mutations internes : 197 créations et 525 renouvellements.

Le service logement de la ville de Drancy a enregistré 2 608 demandes de logements (2 530 en 2015 et 3 384 en 2014).

4.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

S'agissant des DALO⁸, 168 dossiers ont été proposés en CAL de 2012 à 2016 dont la moitié émane de l'OPH.

Toutefois, l'objectif global de la CUS de 15 % par an n'est pas atteint :

Ménages DALO relogés	2012	2013	2014	2015	2016
En nombre	16	20	43	25	56
En % d'attributions	4	6	10	7	12

Source : données OPH

L'OPH ne traite pas systématiquement tous les cas de sous-occupation entraînant la perte au droit au maintien dans les lieux au titre des dispositions de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009.

L'OPH a connaissance des cas de sous occupations dans le cadre des enquêtes OPS. Il engage des démarches visant à proposer des logements plus petits uniquement auprès des locataires concernés par un précontentieux pour impayés ou demandant des aménagements de leur logement au titre du vieillissement. Pour les deux autres motifs de perte du droit au maintien dans les lieux, fin de situation de handicap et dépassements de plafonds de ressources, l'OPH n'a aucun cas référencé à ce jour.

⁸ Droit au logement opposable.

Mais, un traitement systématique des situations de sous-occupations n'est pas mis en œuvre (10 cas concernés).

L'OPH souligne qu'il s'efforcera de mettre en place un processus d'examen annuel de ces dernières situations, et de fixer un objectif de relogement à réaliser dans ce cadre. Le CA sera ainsi invité à délibérer lors de l'examen du prochain bilan de la CAL.

Il convient de noter que pour favoriser la mixité sociale, le préfet de département a accordé jusqu'au 31 décembre 2020, par des arrêtés successifs, une dérogation aux plafonds de ressources pour l'attribution de logements locatifs sociaux situés dans les QPV. Le plafond de dérogation correspond à 160 % du plafond PLUS.

4.2.3 Gestion des attributions

4.2.3.1 Analyse de la gestion des attributions

Le règlement intérieur de la CAL a été modifié dans sa composition, le 22 septembre 2017, afin de l'adapter aux nouvelles dispositions de l'article R. 441-9 du CCH et suite à la nomination des représentants de l'EPT de rattachement.

Un bilan annuel des attributions est présenté en CA. En 2016, la CAL s'est réunie à 49 reprises (46 en 2015). 1 098 dossiers lui ont été présentés pour 453 attributions, dont 99 au titre des mutations internes. L'examen de 326 dossiers (CAL de 2012 à 2016) n'appelle pas d'observation.

Les attributions des logements PLI sont également présentées à la CAL.

La CAL⁹ n'exprime que trois décisions : « accepté », « refusé », « ajourné ». Lorsqu'il y a plusieurs candidats, ceux qui ne sont pas retenus sont affectés de l'adjectif « ajourné ». Ce terme est impropre, la terminologie adoptée à l'article R. 441-3 du code du CCH étant « non-attribution » du fait que l'attribution a porté sur un autre des candidats présentés. L'office a, depuis, régularisé la situation, et les fiches individuelles de décisions ont été adaptées en ce sens.

S'agissant de la décision d'attribution transmise au candidat retenu, elle n'indique pas le délai (de 10 jours minimum) de réponse, accordé à la réflexion du candidat pour accepter l'offre de la CAL, conformément à l'article R. 441-10 du CCH. Toutefois, dans les faits, le délai de 10 jours minimum est effectif.

4.2.3.2 Gestion des contingents

Répartition des logements entre réservataires

	Office (logements non réservés)	Préfet	Mairie	Action Logt.	Autres	Conseil Rég.	Conseil Dép.	TOTAL
Nbre de logements	2 542	1 814	1 177	356	77	24	3	5 993
% du total des logements	42,41	30,27	19,64	5,94	1,28	0,40	0,05	100

Source : données OPH

La part des logements non réservés est relativement importante (42,18 %).

Les logements conventionnés non réservés de l'OPH sont toujours intégrés, de fait, dans le contingent communal (cf. convention du 28 septembre 2012 signée avec la ville). En conséquence, le pourcentage de réservations octroyé aux collectivités territoriales est supérieur à 20 % (article R. 441-5 du CCH).

⁹ L'ANCOLS a assisté à la CAL du 2 mars 2018.

Le fonctionnement préparatoire à la CAL, dénoncé dans le rapport de contrôle précédent, n'a pas changé et contrevient toujours aux dispositions de l'article R. 441-5 du CCH. En effet, en application de cet article, le total des logements réservés aux collectivités territoriales, en contrepartie de la garantie d'emprunt, ne peut excéder 20 % des logements de chaque programme. Des réservations supplémentaires ne peuvent être consenties qu'en contrepartie d'un apport de terrain ou d'un financement et doivent renvoyer à une convention spécifique.

L'office conteste que le taux de réservation de logement au profit de la Commune de Drancy excède 20% du patrimoine de l'OPH. Il rappelle qu'il a délégué à la Commune de Drancy la gestion de son contingent de logements, suivant convention du 20 septembre 2012, et que la définition de la délégation de gestion ne doit pas se confondre avec une délégation de droits de réservation de logements.

L'ANCOLS souligne le résultat de cette situation, à savoir que la gestion du contingent communal et celle des logements non réservés de l'organisme, en dehors des cas de mutation, sont ainsi confondues et que l'OPH ne sélectionne pas les demandeurs de logement social sur les logements non réservés de son parc.

4.3 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

L'OPH s'est doté d'un pôle qualité afin de mettre en œuvre et suivre l'appropriation de la démarche qualité à tous ses niveaux ; il s'assure ainsi de la reconduction de la certification qu'il a obtenue en juin 2011. Dans ce cadre, l'OPH s'inscrit dans une démarche d'amélioration des services aux locataires et d'optimisation de ses outils et méthodes de travail, notamment avec la production de fiche amélioration qualité et de procédures.

Par ailleurs, les locataires bénéficient d'un service d'astreinte assuré par les équipes de proximité pour répondre aux urgences.

4.3.1 Traitement des réclamations

Dans son ensemble, le traitement des réclamations est satisfaisant. Cependant, la plupart des loges de gardien n'est pas informatisée. De fait, le logiciel mis en place en 2011 pour les réclamations n'est pas utilisé par l'ensemble du personnel de proximité. Courant 2018, l'OPH devrait équiper ces derniers de tablettes et permettre ainsi un suivi en temps réel des réclamations.

Le volume des réclamations comptait 3 762 demandes en 2015 (4 189 en 2014, 3 593 en 2013 et 3 854 en 2012). Le taux de clôture des réclamations s'améliore : 86,01 % en 2015 (75,53 % en 2014 ; 74,48 % en 2013 et 61,13 % en 2012), pour un objectif CUS de 80 %, sachant que l'OPH requiert une clôture lorsque les travaux sont réalisés et vérifiés alors que la CUS pointe une clôture au départ de l'action corrective.

4.3.2 Accessibilité et adaptabilité des logements

L'OPH accorde une attention particulière aux locataires âgés et aux personnes à mobilité réduite. Mais les investissements pour l'accessibilité et l'adaptation des logements connaissent une baisse entre 2013 et 2016, comme en attestent également les montants moindres au titre de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) permise par la loi n° 2001-1247 du 21 décembre 2001 (cf. § 6.2.1.5).

L'OPH explique cette baisse de travaux par une modification des normes et l'attente des autorisations préfectorales. Il a planifié sur neuf ans la réalisation d'opérations liées à l'accessibilité de son patrimoine. Il indique effectuer ses derniers échanges avec les services de la Préfecture pour établir son agenda d'accessibilité programmée (Ad'AP) définitif. La réalisation de l'agenda devrait débuter courant 2018,

L'OPH a recensé les besoins exprimés par les locataires âgés en matière d'aménagement dans les logements et tient un tableau du suivi de leurs demandes ; compte tenu du vieillissement de la population et du maintien à domicile, il a lancé un marché qui lui permettra de répondre rapidement aux sollicitations des locataires concernés via une offre globale de solutions (électrification des volets, alertes visuelles incendie, barres d'appui, aménagement des sanitaires, remplacement des robinets avec mélangeurs par des mitigeurs, douches adaptées, etc...).

Enfin, les constructions nouvelles intègrent également des logements en rez-de-chaussée équipés ou adaptables aux personnes à mobilité réduite.

4.3.3 Enquête de satisfaction

La dernière enquête de satisfaction date de juin 2017. Le taux de satisfaction global des locataires interrogés est de 84,7 %, soit un taux qui reste supérieur à la moyenne de satisfaction des occupants HLM de Seine Saint Denis (77,8 %).

Les visites du patrimoine¹⁰ réalisées par l'ANCOLS ont permis de constater le bon entretien général du patrimoine. Toutefois, certains programmes sont touchés par des incivilités et des dégradations. Ainsi, les groupes Gaston Roulaud, Paul Vaillant Couturier et Max Jacob n'affichaient plus de plan d'évacuation ; le parking souterrain du groupe Danton a laissé voir de nombreuses portes de box fracturées et une utilisation à des fins de stockage de matériaux et liquides, à laquelle l'OPH a mis fin dans les jours suivants.

4.4 TRAITEMENT DES CREANCES LOCATAIRES

Outre les moyens de paiement classiques (chèque, prélèvement, numéraire...), l'OPH propose un système de paiement en ligne, avec la possibilité pour les locataires de payer dans les agences via les tablettes dont elles sont dotées depuis mars 2018. Les paiements par prélèvements ont concerné 50,9 % des locataires en 2013 ; cette proportion a atteint environ 56 % en 2016 et est restée constante depuis.

L'organisation mise en place par l'OPH pour la prévention et la gestion des créances locataires est satisfaisante. En particulier, à la demande du service de la gestion locative, deux conseillères en économie sociale et familiale effectuent une veille sociale pour prévenir la dette des personnes les plus fragiles. Elles peuvent intervenir à n'importe quel moment de la procédure et solliciter des aides. Pour prévenir les dettes de loyer, différentes actions sont mises en œuvre (garantie Loca-Pass, fonds de solidarité pour le logement). Des plans d'apurements d'une durée ne dépassant pas 6 mois peuvent également être mis en œuvre (116 à fin 2017).

Les actions ainsi portées par l'OPH permettent de limiter les créances locataires qui représentent 13,10 %¹¹ en 2016 (pour mémoire, le taux représente 16,10 % dans la région Île-de-France). Ce stock des créances recouvrées tient compte du mois de décembre quittancé qui est encaissé au mois de janvier. La dette globale des locataires a diminué de 8,76 %, passant de 2,51 M€ en 2013 à 2,29 M€ en 2017. En particulier, les dettes des locataires partis ont connu une baisse de 8,39 % (1,55 M€ en 2013 à 1,42 M€ en 2017).

Le taux de recouvrement des loyers et des charges de 2015 à juin 2016 est de 97,6 %. Ce niveau traduit la gestion satisfaisante des créances des locataires présents.

¹⁰ Visites de patrimoine réalisées les 19, 20 février 2018 (agences de Bois de Groslay et Avenir Parisien) et le 23 mars 2018 (agences du Parc, des Hautes Bornes et du Petit Drancy).

¹¹ Taux de créances locataires sur les loyers et les charges récupérées.

Régulièrement, le CA est amené à délibérer sur les admissions en non-valeur des créances irrécouvrables (58 k€ en 2016). Enfin, les cas de « faillites personnelles », de surendettement auprès de la Banque de France, atteignent des montants importants, mais en baisse entre 2015 (60 k€) et 2016 (29 k€).

L'OPH suit le rétablissement des baux dans le cas de ménages en indemnité d'occupation (durée probatoire de 3 à 6 mois).

Les cas d'expulsions ont concerné 15 ménages en 2017 (21 en 2016). Pour 40 recours demandés en 2016 et non accordés par le Préfet, l'office a obtenu 84 k€ au titre du droit à réparation, très en dessous du montant nominal de la dette (article L. 153-1 du Code des procédures civiles d'exécution).

4.5 LOCATION A DES TIERS OU OCCUPATIONS NON REGLEMENTAIRES

L'ANCOLS constate que vingt-et-un logements conventionnés sont loués irrégulièrement à des personnes morales non visées à l'article R. 441-1 du CCH, sans répondre aux conditions de dérogation prévues à l'article L. 443-11 (cf. annexe 7.3).

Sur les 21 logements concernés, 20 sont loués par la ville de Drancy : service communal (3), activités associatives (9) sans que soient précisés l'identité et le domaine d'activité de l'occupant, logements de fonction (3) pour des personnels communaux, et crèche (5).

Or, l'OPH n'a pas été en mesure de justifier des dérogations demandées à la préfecture au sens de l'article L. 443-11 du CCH pour changer temporairement la destination des logements, notamment lorsqu'ils sont situés en étage. Par ailleurs, s'agissant des locaux d'habitation situés en rez-de-chaussée, le changement de destination, même s'il peut relever de la décision communale, doit pour cela également répondre à un formalisme précis et à des conditions de localisation et d'activité, qui n'apparaissent pas dans le bail et qui n'ont pas été produits au contrôle.

Il est par ailleurs rappelé que selon l'article R. 441-11 du CCH, le contrat de location des logements mentionnés à l'article L. 441-1 du CCH ne peut, en aucun cas, être l'accessoire d'un contrat de travail. Les baux concernés doivent donc être signés par les occupants, après passage en CAL et sous réserve de la conformité de leurs revenus avec les plafonds fixés en matière d'attribution de logement HLM.

En particulier, les cinq logements transformés en crèche doivent faire l'objet d'un changement de destination et d'une sortie de la convention APL.

Dans sa réponse, l'office précise que ces 21 logements ont tous été déclarés en catégorie « changement d'usage » dès la première année de leur location dans le Répertoire sur le Parc Locatif Social (RPLS) transmis chaque année au représentant de l'Etat. Des mesures particulières seront engagées pour régulariser les situations : demande de déconventionnement auprès de la DRIHL, location directe auprès des occupants (personnel de la mairie).

4.6 CONCLUSION

L'occupation des logements par des personnes défavorisées s'accroît depuis la dernière enquête OPS. L'office doit se réapproprier le contingent non réservé, ce qui devrait favoriser une augmentation des relogements au titre du DALO. L'OPH devra veiller à régulariser les cas de locations irrégulières à des personnes morales non visées à l'article R. 441-1 du CCH.

La qualité du service rendu aux locataires est satisfaisante mais l'OPH doit solliciter l'accord collectif des locataires pour l'entretien des chaudières individuelles au gaz, au sens de l'article L. 442-3 du CCH.

La gestion des créances locataires est correcte.

5. STRATEGIE PATRIMONIALE

5.1 ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

La CUS a été signée le 30 juin 2011 et l'avenant concernant les logements-foyers le 29 juin 2012.

Le PSP 2007-2017, élaboré le 23 juillet 2007, avait été mis à jour dans le cadre de la CUS en 2011. Depuis cette date, il n'a pas fait l'objet d'une actualisation pour prendre en compte les évolutions du patrimoine (développement, réhabilitations...) ¹².

Le PSP présente une analyse du patrimoine par rapport à six critères (bâti, environnement, occupation, positionnement sur le marché, gestion et finances) débouchant sur sa classification. Une fiche récapitulant ces critères est associée à chaque immeuble, en même temps qu'elle précise une projection de gros travaux à l'échéance de dix ans. Par ailleurs, il détaille le plan d'entretien et de grosses réparations sur dix ans.

Le PSP ne présente pas réellement les orientations à privilégier et n'intègre pas de dispositif d'évaluation de ce programme. On peut, toutefois, déduire des diagnostics que l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite, la sécurité et la lutte contre les incivilités, la réduction des charges et notamment de chauffage font partie des orientations. S'agissant du point portant sur les charges de chauffage, le groupe Gaston Roulaud est identifié comme nécessitant des travaux de remplacement.

Au plan des réalisations, la politique patrimoniale semble adaptée au patrimoine même si elle est d'application plus lente ; en témoignent, le retard pris pour présenter et réaliser l'agenda d'accessibilité programmée (cf. § 4.3.2), et le renvoi des réhabilitations du groupe Roulaud au financement NPNRU.

Un nouveau PSP est en cours d'élaboration avec intégration d'une actualisation du plan d'entretien du patrimoine. De fait, il n'a pas été pris en compte dans l'analyse prévisionnelle présentée au contrôle (cf. § 6.3).

¹² Selon l'OPH, un état des réalisations a été présenté au CCL en 2017 ; mais aucun document n'a été transmis à l'ANCOLS.

5.2 ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

5.2.1 Offre nouvelle

Evolution du patrimoine livré entre 2012 et 2016

	Parc au 1 ^{er} janvier	Construction	Vefa	Acquisition amélioration	Vente	Transformation d'usage	Démolition	Parc au 31 décembre	Evolution en %
2012	5 680	17	5	18	8	0	0	5 712	0,56
2013	5 712	75	0	0	7	0	0	5 780	1,19
2014	5 780	35	27	11	3	0	0	5 850	1,21
2015	5 850	0	14	0	5	0	0	5 859	0,15
2016	5 859	91	26	23	6	0	0	5 993	2,29
Total		218	72	52	29	0	0		

Source : données OPH

En intégrant l'année 2011, l'OPH a mis en service 359 logements sociaux (rappel de l'objectif CUS sur 6 ans : 433 logements).

En 2017, l'office a livré 7 logements en maîtrise d'ouvrage directe (6 PLUS et 1 PLAÎ). En 2018, il est prévu d'achever la dernière construction ANRU (cf. § 5.6.1) de 37 logements (7 PLAÎ et 30 PLUS) et de livrer 31 logements (2 PLAÎ, 4 PLUS et 25 PLS). Enfin, les demandes d'agrément en cours concernent 50 logements.

Les coûts de construction sont maîtrisés avec une moyenne de 2 472 € HT/m² de SH pour les opérations en Vefa et de 2 610 €/m² de SH pour les opérations en maîtrise d'ouvrage directe (opérations mises en service depuis 2012)¹³.

5.2.2 Réhabilitations

Les travaux de réhabilitations menés par l'OPH prennent en compte les améliorations thermiques. S'agissant des foyers Myosotis et Lilas, les DPE existants ont identifié des logements affectés de l'étiquette E et D. Un relèvement en étiquette C et B est prévu après une réhabilitation qui prévoit notamment une enveloppe thermique, le remplacement des menuiseries, la réfection des toitures terrasses... La réhabilitation devrait s'achever respectivement en 2018 et en 2019.

5.3 EXERCICE DE LA FONCTION MAÎTRISE D'OUVRAGE

5.3.1 Engagement et suivi des opérations

La direction de la maîtrise d'ouvrage est composée de 7 agents. L'organisation et les procédures mises en place pour le suivi des opérations n'appellent pas d'observation.

¹³ La Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) évalue le coût moyen de production des opérations en Île-de-France sur la période 2011-2013 à 3 075 € HT/m² de SH pour les Vefa et à 2 800 € HT/m² de SH pour les constructions neuves en maîtrise d'ouvrage directe (Source : Eclairages n° 4, juin 2014).

5.3.2 Analyse d'opérations

5.3.2.1 Opération mixte de l'avenue Henri Barbusse : la maison de santé pluridisciplinaire

L'OPH s'est engagé dans une opération de construction d'une maison de santé pluridisciplinaire (hors service d'intérêt général au sens de l'article L. 411-2 du CCH) hasardeuse et déséquilibrée au regard de l'état de vacance d'un certain nombre de locaux d'activités et de places de parkings, qui lui font porter un risque financier.

Par délibération du 12 avril 2012, le CA a approuvé la cession d'une parcelle à la ville de Drancy pour construire une maison de santé pluridisciplinaire. Le prix de vente a été de 459 k€ HT, après avis de France Domaine.

La ville de Drancy a lancé une consultation pour céder les droits à construire sur l'emprise ainsi constituée.

Le promoteur retenu a proposé un contrat de réservation à l'OPH pour un programme mixte de logements, de locaux d'activités et de places de stationnement, dénommé la maison de santé pluridisciplinaire. L'acte de réservation est daté du 19 décembre 2012.

Le programme comprend :

- 12 logements sociaux PLS, situés au 3^{ème} et au 4^{ème} étage (823 m² de surface utile), et 12 places de stationnement affectées ;
- des locaux d'activités à vocation de santé (imagerie médicale, soins dentaires, cellules d'activité médicale), en rez-de-chaussée, au 1^{er} et au 2^{ème} étage (2 005 m² de surface utile) et 35 places de stationnement affectées.

La vente en Vefa était consentie moyennant le prix total de 9 700 k€ HT (11 311 k€ TTC) après avis de France Domaine : 2 300 k€ HT (2 461 k€ TTC) pour la partie logements sociaux et 7 400 k€ HT (8 850 k€ TTC) pour les locaux d'activités.

L'OPH a eu recours à l'emprunt pour 5 696 k€. L'apport de fonds propres a représenté 520 k€ pour la partie logements et 1 086 k€ pour la partie locaux d'activités. La ville a subventionné la construction de ces derniers à hauteur de 1 300 k€.

La mise en service est intervenue en 2015.

L'opération mixte de l'avenue Barbusse comprend une partie (santé) qui est hors logement social; son coût correspond à 76 % du prix de revient HT de l'opération. L'ANCOLS rappelle qu'une autre solution aurait pu être trouvée puisque les organismes HLM sont compétents en matière d'aménagement et qu'à ce titre, l'OPH pouvait réaliser le projet pour la collectivité en concession d'aménagement.

L'OPH supporte seul les risques liés à l'exploitation de cette opération. Ainsi, à la date du contrôle, l'état du quittance révélait la vacance de locaux d'activités (9 sur 24 cellules) et de places de stationnement (12 places affectées aux logements dont les loyers sont jugés trop élevés par les locataires : 100 €/mois, et 14 places affectées aux locaux d'activités). Pour la seule partie activité, la perte financière est de 6 270 € par mois.

L'occupation incomplète des locaux professionnels, deux années après leur livraison, augure mal du respect de l'équilibre financier de l'opération sur la durée de l'emprunt (25 ans). Le rendement financier de la partie activités (montant quittancé annuel TTC¹⁴ rapporté au coût de revient TTC), est de 5,34 %. Avec la prise en compte du taux d'emprunt de l'opération de 3,39 %, le rendement financier n'est plus que de 1,95 %.

Dans sa réponse, l'OPH confirme la régularité d'une opération combinant également du logement social et souligne que la production de cabinets médicaux s'inscrit dans l'intérêt général en matière de santé. L'office rappelle que le département de la Seine-Saint-Denis est, en Île-de-France, le plus touché par le manque de médecins, et qu'en particulier la commune de Drancy a été classée en zone d'intervention prioritaire en la matière (source : ARS Île-de-France - zonage des médecins en 2018France).

L'office indique que la vacance concerne, au 31 octobre 2018, huit cellules d'activités, un cabinet à usage de médecine générale ayant été loué depuis. Il informe que des discussions sont en cours afin de favoriser l'installation des trois antennes de soins de l'EPS ville Evrard, avec un objectif de signature des baux à la fin du 1er trimestre 2019. A cette date, seules deux cellules seraient alors vacantes. Ainsi, compte tenu de la durée du plan de financement prévoyant des emprunts à 25 ans, l'OPH estime que l'équilibre financier de l'opération, intégrant la vacance des premières années de mise en service, reste équilibrée.

Par ailleurs, l'office indique que le tarif des douze places de stationnement affectées aux logements a été revu à la baisse, afin de réduire la vacance financière et faciliter l'accès au stationnement aux locataires d'habitation. L'ANCOLS souligne que son observation renvoie à l'article L. 411-2 du CCH, qui fait obligation au bailleur social de réserver ses financements publics à la production de logement social, la production en direction d'autres activités ne pouvant constituer qu'un accessoire de l'opération. Par ailleurs, le montage de l'opération faisant vocation à la maison de santé pluridisciplinaire de rester au moins 25 ans dans le patrimoine de l'office, l'ANCOLS maintient que sa gestion présente un risque pour l'OPH.

5.3.2.2 Opération de restructuration de la résidence sociale Geneviève de Gaulle Anthonioz

L'analyse de cette opération est détaillée en annexe 7.4.

5.4 MAINTENANCE DU PARC

5.4.1 Entretien du patrimoine

Effort d'entretien du patrimoine

(En k€)		2012	2013	2014	2015	2016
Maintenance	Entretien courant (*)	1 212	1 307	1 292	1 363	1 145
	Gros entretien	2 205	2 667	3 090	3 663	2 947
	Sous-Total	3 417	3 974	4 382	5 026	4 092
	Coût au logement	598	688	749	858	683
Pour mémoire : Investissement	Remplacement de composants (**)	6 781	4 016	3 972	4 203	8 864
Total		10 198	7 990	8 354	9 229	12 956

(*) y compris les opérations en régie

(**) y compris les opérations de réhabilitation (cf. § 5.2.2)

Source : données OPH

¹⁴ L'OPH perçoit 472 695 € par an pour la partie activités (pour mémoire : 101 733 € par an pour la partie logements).

Comme déjà indiqué, le patrimoine de l'OPH est bien entretenu grâce aux engagements financiers réservés à cet effet (cf. § 6.2.1.4).

Evaluation énergétique du patrimoine

Fin 2016, l'OPH disposait de l'ensemble des diagnostics de performance énergétique (DPE).

Répartition en pourcentage des étiquettes énergétiques

Classes des collectifs	énergétiques logements	Répartition en Nombre de logements recensés	2012 Répartition en % de logements recensés	Répartition en Nombre de logements	2016 Répartition en % de logements
A		0	0 %	14	0,2 %
B		86	1,6 %	433	7,2 %
C		1 544	28,0 %	1 498	25,0 %
D		2 385	43,3 %	2 786	46,5 %
E		1 456	26,4 %	1 222	20,4 %
F		40	0,7 %	40	0,7 %
Total		5 511	100 %	5 993	100 %

Source : données OPH

Outre la pose d'une isolation thermique par l'extérieur dans le cadre de réhabilitations complètes, l'OPH a entrepris l'amélioration des performances des différentes chaufferies collectives tout en garantissant une baisse des charges pour les locataires. Ainsi, sur l'année 2015, il a engagé la réfection de plusieurs réseaux (calorifugeage, changement de pompes par du matériel plus performant et consommant moins...) et a mené une importante campagne de changement de chaudières collectives (passage en chaudières dites à « condensation » sur Allende Neruda, Paul Vaillant Couturier, Casanova, Marcel Cachin) et de pose de pompes à chaleur à absorption (Résidence sociale, Foyers Lilas et Mimosas, Résidence Casanova, Henri Barbusse).

Par ailleurs, l'OPH a engagé en 2016 des travaux pour la construction d'une chaufferie bois au profit de la résidence Gagarine ; sa mise en service est effective depuis janvier 2017.

5.4.2 Exploitation du patrimoine

Les contrats d'exploitation sont régulièrement renouvelés et le suivi des prestataires réalisé.

5.4.3 Sécurité dans le parc

- Assurances

Le travail de collecte annuelle des justificatifs d'assurance multirisque habitation auprès des locataires se fait en janvier et en février. L'absence de production du justificatif d'assurance est étudiée au cas par cas ; lorsqu'il se cumule avec un problème de dette, il est systématiquement renvoyé au service contentieux.

- Jeux d'enfants

Des aires de jeux équipent 25 programmes du parc. Un marché (n° 2017-41), relatif à l'entretien, la vérification et les réparations nécessaires au maintien en bon état de fonctionnement des équipements et aires de jeux, sur l'ensemble du patrimoine, a été signé. Il inclut une visite préventive et corrective de ces jeux trois fois par an. Il comprend également une formation aux gardiens sur le contrôle visuel des jeux et la rédaction de la fiche contrôle pouvant déboucher sur une intervention d'urgence.

- Amiante

Pour la période contrôlée, l'ANCOLS constate que l'OPH a recensé les éléments amiantés des parties communes 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 de ses arrêtés d'application, relatives au repérage de l'amiante dans les parties privatives.

L'OPH a passé un nouveau marché relatif à l'amiante en deux lots (n° 2016-22 et n° 2016-23). Le premier lot renvoie à la constitution dans le délai de 12 mois d'un dossier technique amiante (DTA) des parties communes des résidences et des copropriétés (repérage des listes A et B). Dans le cadre de ce marché, il n'est pas prévu de suivi triennal et de dossier pour les foyers.

Le second lot renvoie à un dossier amiante des parties privatives (DAPP) avec un repérage de matériaux et produits amiantés avant travaux de remise en location. Ce faisant, le bailleur ne satisfait pas à ses obligations réglementaires, puisque la constitution des DAPP devrait être généralisée.

Dans sa réponse, l'OPH précise que le marché n° 2016-22/23, portant sur un audit de la situation amiante du patrimoine immobilier, a mis en évidence que le DTA des immeubles doivent être réactualisés. Le marché répond aux exigences des arrêtés et la prestation principale du marché s'inscrit dans les dispositions du décret n° 2011-629 du 3 juin 2011 et de ses arrêtés d'application.

Pour le suivi triennal des DTA des immeubles aux échéances réglementaires prévues, l'OPH informe qu'il sera assuré en interne par un contrôle et une mise à jour des informations au fil des différents travaux d'amélioration.

- Ascenseurs

L'OPH est propriétaire de 161 ascenseurs (149 sur son parc, 7 dans les copropriétés issues des ventes et 5 dans les foyers et EPAHD). En 2010, il s'est doté d'un logiciel de gestion des ascenseurs permettant de repérer et quantifier les pannes. Par ailleurs, il renouvelle régulièrement ses marchés en y intégrant un engagement contractuel avec le prestataire limitant à huit le nombre de pannes de caractère normal par appareil (hors cas d'usage anormal ou de malveillance). Les derniers contrôles techniques quinquennaux des ascenseurs datent de 2012 et de 2013.

Certaines des observations mentionnées dans les contrôles techniques quinquennaux de 2012, et concernant les dispositifs pour la sécurité des ascenseurs existants (SAE), rendus obligatoires par la loi urbanisme et habitat n° 2003-590 du 2 juillet 2003, n'ont fait l'objet de travaux correctifs qu'en 2016 (ex : ascenseurs rue Jean Jaurès et rue République à l'agence Haute Borne). L'OPH a recouru à un bureau d'études techniques afin de vérifier l'ensemble des dispositifs SAE ; ses conclusions seront rendues fin juin 2018.

Pour la majorité des ascenseurs, le contrôle quinquennal, obligatoire, n'a pas été engagé à l'échéance de cinq ans (article R-125-2-4 du CCH). Pour les ascenseurs ayant leur dernier contrôle quinquennal en 2012, le tableau de situation présenté à l'ANCOLS ne fait pas mention du nouveau contrôle quinquennal qui aurait dû intervenir en 2017. Toutefois, l'OPH indique à l'ANCOLS que les diagnostics quinquennaux seront réalisés dans le second semestre 2018, une fois que les conclusions du bureau technique missionné sur les SAE auront été produites.

L'office corrige en précisant que le dernier contrôle quinquennal date de 2013 et non de 2012, sans apporter la justification, et qu'il demeure donc valable jusqu'en 2018.

5.5 VENTES DE PATRIMOINE A L'UNITE

Par délibération du 26 janvier 2007, le CA s'est prononcé en faveur d'une opération de ventes de logements dans quatre résidences¹⁵ bien notées dans le PSP en termes de qualité technique et de vie. L'OPH y voit un outil permettant de favoriser et de préserver la mixité sociale et l'aboutissement du parcours résidentiel, et de dégager des fonds propres pour financer les réhabilitations et le développement locatif.

Tous les logements libres cédés font l'objet d'une rénovation avant la cession.

Le contrôle des dossiers de vente n'appelle pas d'observation, l'OPH respectant les dispositions réglementaires.

Etat des ventes annuelles réalisées entre 2012 et 2017

Année	Nombre de logements vendus	Prix de cession (k€)	Valeur brute des immobilisations (k€) CG = 21	Cumul des amortissements (k€) CG = 28	Valeur nette comptable (k€) CG = 675	Marge nette dégagée de la vente des logements HLM (k€)	% de la plus-value dégagée
2012	8	993	949	785	164	829	83,5 %
2013	7	1 230	1 040	933	107	1 123	91,3 %
2014	3	462	382	348	34	428	92,5 %
2015	2	674	495	417	78	596	88,4 %
2016	6	887	145	92	53	834	94,0 %
2017	1	127	19	6	13	114	89,9 %
Total	27	4 373	3 030	2 581	449	3 924	89,7 %

Source : données OPH

Sur la période contrôlée, la commercialisation de 27 logements (majoritairement vendus aux locataires) ne respecte pas les objectifs de la CUS qui s'établissent à 72 logements.

Sur 10 ans, seuls 71 logements ont été vendus sur les 360 retenus par le CA :

- résidence « les Coquelicots » : 26 sur 107 ;
- résidence « Chevalier de la Barre » : 25 sur 130 ;
- résidence « Fernand Pena » : 13 sur 71 ;
- résidence « Jean-Paul Sartre » : 7 sur 52.

Deux des programmes mis en vente sont des tours (R+20 et R+17) avec des charges d'ascenseur importantes, ce qui peut être dissuasif en matière de vente, même si le prix tient compte de la situation en étage.

Les conditions ne sont donc pas réunies pour faciliter une vente rapide des logements. La faiblesse des ventes conduit au dilemme entre continuer la publicité de logements ne trouvant pas rapidement preneur ou les remettre en location pour réduire les pertes sur charges qui s'accumulent tout au long de la période de vente.

¹⁵ Sont concernées les résidences suivantes : Jean-Paul Sartre (52 logements), la tour F de Fernand Péna (71 logements), Coquelicots (107 logements répartis en deux bâtiments) et la tour Chevalier de la Barre (130 logements).

L'ANCOLS considère que la faiblesse du nombre de logements cédés devrait conduire le CA à s'interroger sur la pertinence des choix des programmes mis en vente : pertinence du choix des programmes mis en vente, absence de publicité, besoin de sous-traiter la commercialisation pour un démarchage des locataires et une assistance au montage de leur dossier de financement plus actifs, nécessité de travaux de rénovation sur l'environnement pour rendre les lieux plus attractif, sachant que l'OPH est encore majoritaire dans ces copropriétés.

5.6 PROGRAMMES DE RENOVATION URBAINE

5.6.1 Programme national pour la rénovation urbaine

Dans la période contrôlée, l'OPH était engagé dans une convention avec l'ANRU signée en novembre 2008 ; elle porte sur la restructuration urbaine des quartiers Jules Auffret et Pierre Sépard. L'avenant de clôture a été signé le 21 juillet 2015.

L'OPH était chargé de :

- la démolition de 560 logements (340 pour Jules Auffret et 220 pour Pierre Sépard) : elle s'est terminée en 2011 ;
- la construction sur site de 363 logements (206 sur Jules Auffret et 157 sur Pierre Sépard) et en diffus de 165 logements : l'achèvement des constructions était initialement prévu en 2014. Il reste à réaliser la construction de 37 logements sur le quartier Jules Auffret, avec une livraison attendue pour décembre 2018 ;
- la réhabilitation et la résidentialisation de 864 logements situés dans huit tours du quartier Cachin/Auffret : l'achèvement des résidentialisations est prévu en 2018.

5.6.2 Nouveau programme national de renouvellement urbain

L'OPH sera concerné par le NPNRU sur le quartier Gaston Roulaud, (l'OPH est le seul bailleur présent) pour lequel un protocole de préfiguration a été signé en septembre 2016.

Le quartier est constitué de cinq bâtiments totalisant 803 logements. Le projet a pour objectif, selon le scénario choisi (il existe une réserve sur le bâtiment C de 250 logements quant à une solution alternative de restructuration¹⁶), la démolition de 450 à 700 logements et la réhabilitation des 103 logements de la tour E.

5.7 AUTRES ACTIVITES

5.7.1 Activité de syndic

L'OPH exerce la fonction de syndic et la gestion dans le cadre des copropriétés suivantes :

- en application des dispositions des articles L. 421-3 et L. 443-15 du CCH, l'OPH est syndic rémunéré des quatre copropriétés issues de la vente HLM des logements locatifs Jean-Paul Sartre, la tour F de Fernand Péna, Coquelicots et la tour Chevalier de la Barre. A ce titre, il organise des réunions de copropriétaires.
- l'OPH a vendu à la ville de Drancy les locaux en rez-de-chaussée de l'immeuble Froment Carnot, devenus les locaux du commissariat municipal. Une copropriété a, de fait, été créée le 8 octobre 2008. L'office y exerce la fonction rémunérée de syndic.

¹⁶ La restructuration envisagée consiste à regrouper les logements F4 de faible surface (54 m²) ne correspondant plus aux normes d'aujourd'hui.

- suite à l'assemblée générale du 3 juin 2009, l'OPH exerce la mission rémunérée de trésorier de l'association foncière urbaine libre (AFUL) des parkings de la ZAC du Centre, qui est gérée en comptabilité commerciale.

L'OPH doit améliorer la gestion de cette activité en particulier la régularisation de charges des copropriétés dont la facturation aux copropriétaires est réalisée avec retard (cf. § 6.1.2).

5.7.2 Activité de maîtrise d'ouvrage déléguée

De manière accessoire, l'OPH effectue des missions en mandat de maîtrise d'ouvrage pour le compte de la ville de Drancy qui portent sur la transformation d'une ancienne clinique et d'une ancienne gendarmerie en 27 logements PLI.

La convention de maîtrise d'ouvrage déléguée entre l'OPH et la mairie de Drancy renvoie à une rémunération forfaitaire de 3 % de l'enveloppe financière prévisionnelle HT.

5.8 CONCLUSION

Malgré quelques retards dans la réalisation des programmes de travaux, la politique patrimoniale apparaît globalement adaptée, tant en matière de constructions que de réhabilitations. L'OPH a contribué au développement d'une offre nouvelle de logements notamment dans des quartiers couverts par un programme de la rénovation urbaine.

L'OPH est appelé à s'interroger sur les raisons expliquant la faiblesse du nombre de ventes individuelles et au besoin éventuel d'en sous-traiter la commercialisation.

Le patrimoine est de bonne qualité et bien entretenu. L'OPH prévoit la poursuite des travaux pour l'amélioration de la performance énergétique.

L'OPH doit se mettre en conformité avec la réglementation sur les éléments de sécurité concernant l'amiante. S'agissant des ascenseurs, il doit réaliser rapidement les travaux demandés dans le cadre des contrôles quinquennaux, contrôles à renouveler à l'échéance de cinq ans conformément à l'article R. 125-2-4 du CCH.

6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

6.1.1 Organisation comptable

Durant la période contrôlée, l'OPH tenait une comptabilité publique, avec séparation de l'ordonnateur et du comptable public. A compter du 1^{er} janvier 2018, l'OPH a adopté une comptabilité commerciale sous le contrôle d'un commissaire aux comptes. Le coût du passage de la comptabilité publique à la comptabilité commerciale s'est élevé à 149 k€ en 2017 (coût de l'assistance) et est estimé à 85 k€ en 2018. L'arrêté des comptes de 2017, n'a pas été encore approuvé par le CA en juin 2018, ce qui semble traduire la difficulté du passage en comptabilité commerciale.

6.1.2 Tenue des comptes et des annexes financières

Les délais de paiement sont respectés à 30 jours.

La tenue des fiches de situation financière et comptable (FSFC) est perfectible.

L'étude des FSFC de l'exercice 2016 a mis en exergue les anomalies suivantes :

- programme n° 26 Henri Barbusse : une erreur dans la fiche, relative à la sortie du composant remplacé, entraîne un écart de 7 416,99 € en fonds propres ;
- programme n° 188 Auguste Blanqui : une erreur matérielle, non report dans la fiche du montant des fonds propres affectés, traduit un écart de 171 k€ ;
- programme n° 178 résidence sociale Geneviève de Gaulle Anthonioz : la FSFC n'a pas été mise à jour ; elle est restée avec un défaut de financement de 3 459 k€. Cette erreur serait liée à un problème d'actualisation de la fiche par rapport à l'avancement des travaux. L'opération a été livrée en janvier 2017.

La situation comptable du patrimoine n'est pas toujours cohérente avec les FSFC. Notamment, les programmes suivants n'ont pas de contrepartie en FSFC : programme non identifié : d'une valeur brute de 3 391,73 € ; l'office indique qu'une correction sera effectuée sur l'exercice 2018.

Des enregistrements comptables ne sont pas effectués ou le sont avec retard, ce qui pénalise financièrement l'OPH.

- *Des facturations aux tiers ne sont pas effectuées ou le sont avec retard.*

Les comptes suivants sont concernés :

- Compte 7065 « produits des activités de syndic » : des régularisations de charges en faveur de l'OPH ne sont toujours pas facturées alors que les conventions précisent l'annualité de la facturation. L'OPH, en tant que syndic, a facturé aux autres copropriétaires, deux années plus tard, les comptes arrêtés en assemblée générale en 2010, 2011 et 2012. Les régularisations de charges de 2014 et de 2015 ont été facturées en 2016. Les régularisations de charges de 2016 et 2017 devraient l'être en 2018. L'OPH prend acte du constat et considère que la réorganisation comptable intervenue depuis en janvier 2018 doit améliorer la régularisation des charges de copropriétés.
- Compte 7066 « gestion d'immeubles appartenant à un tiers » : sur la période contrôlée, seulement deux montants ont été facturés, 1 k€ en 2013 et 12 k€ en 2015. Conformément à une convention de gestion avec la ville (cf. § 3.1.2), l'OPH doit facturer son mandat annuel pour la gestion du parc de 27 logements. Les honoraires pour les exercices 2014 et 2015 (de 6 k€ pour chaque année) ont été facturés en 2015. Les honoraires de 2016 (10 k€) n'ont toujours pas été facturés à la ville de Drancy, ce qui constitue une pratique ne respectant pas la règle comptable de l'indépendance des exercices annuels. L'office reconnaît l'anomalie qui sera régularisée sur l'exercice 2018 en liaison avec la trésorerie municipale de Drancy.

- *Les subventions sont enregistrées à l'encaissement et non à la notification.*

Le suivi comptable des subventions est à améliorer pour permettre de calculer le montant réel de ressources permanentes correspondant. Cette mauvaise comptabilisation conduit à une sous-estimation du fonds de roulement net global (FRNG) et du FRNG à terminaison, et à des FSFC qui ne sont pas mis à jour pour les financements à venir. L'office admet la remarque et améliorera le processus avec le passage en comptabilité commerciale.

- Les erreurs comptables sont rectifiées de manière tardive.

Le contrôle a révélé des écarts entre le bilan et les FSFC qui n'ont pas fait l'objet d'une rectification dans l'exercice considéré :

- un écart de -3,3 M€ correspond à un emprunt qui aurait dû être annulé au bilan avec la sortie d'un composant en 2015 : cette erreur date de 2015 et n'a pas été régularisée au 31 décembre 2016 ;
- un écart de 163 k€ sur des immobilisations corporelles en cours, aurait dû être apuré depuis l'exercice 2015. Le total du bilan en montants bruts à l'actif immobilisé atteint 343 510 k€ au 31 décembre 2016, alors que le montant des FSFC s'élève à 343 347 k€ à la même date.

- Des régularisations ne sont pas effectuées et atteignent des montants importants.

Le compte d'exploitation sur factures non parvenues (cf. § 6.2.4.4) atteint 1,38 M€ en 2016, en raison de régularisations non effectuées. Par ailleurs, les recettes correspondant aux dépôts de garantie des locataires et aux cautions (900 k€ en 2016), versées lors de la remise des clés aux locataires, sont restées sur un compte en attente d'encaissement parce que les titres de recette n'ont pas été émis par l'ordonnateur.

L'office indique que ces trois derniers points seront traités lors de la clôture de l'exercice 2018.

6.2 ANALYSE FINANCIERE

6.2.1 Analyse de l'exploitation

Evolution de l'autofinancement net

(En k€)	2012	2013	2014	2015	2016
Loyers	26 309	27 372	27 899	28 821	29 377
- Coût de gestion hors entretien	-7 387	-7 468	-8 635	-8 131	-8 308
- Entretien courant	-1 212	-1 307	-1 292	-1 363	-1 145
- GE	-2 220	-2 667	-3 090	-3 663	-2 947
- TFPB	-4 897	-5 284	-5 333	-5 692	-5 258
+/- Flux financier	252	189	194	126	98
+/- Flux exceptionnel	-55	447	276	1 047	60
+ Autres produits d'exploitation	878	903	801	776	742
- Pertes créances irrécouvrables	-224	-315	-167	-346	-58
- Intérêts opérations locatives	-3 152	-3 138	-2 743	-2 801	-2 446
Capacité d'autofinancement	8 489	8 928	8 172	9 040	10 320
% du chiffre d'affaires	31,6 %	31,7 %	28,7 %	30,8 %	34,5 %
- Remboursements d'emprunts locatifs	-4 211	-4 338	-4 917	-5 178	-5 519
- Dotations aux amortissements des charges différées	-197	-195	-262	-265	-205
Autofinancement net	4 081	4 395	2 993	3 597	4 596
% du chiffre d'affaires	15,2 %	15,6 %	10,4 %	12,2 %	15,3 %

Source : Etats réglementaires transmis par l'OPH

La capacité d'autofinancement (CAF) est le principal indicateur de profitabilité. Elle correspond au flux net de trésorerie dégagé par son activité, à l'exclusion des produits de cession, et avant remboursement des emprunts.

L'autofinancement net complète la CAF avec les remboursements à l'échéance des emprunts locatifs. Cet indicateur est spécifique au secteur HLM et est associé à un dispositif d'alerte déclenché en cas de niveau inférieur à un seuil défini réglementairement. Il constitue la ressource propre disponible pour financer les investissements nouveaux.

La CAF a augmenté de près de 22 % au cours de la période contrôlée. Elle atteint 10 320 k€ en 2016, soit 34,5 % du produit total. Son évolution traduit une bonne rentabilité de l'OPH.

Sur l'ensemble de la période, le niveau de l'autofinancement net est fluctuant mais reste cependant élevé (15,3 % en 2016) sous l'effet cumulé d'une rentabilité croissante (cf. CAF) et d'un niveau d'endettement qui reste modéré.

La baisse constatée entre 2013 et 2015 est la conséquence de la hausse des coûts de gestion (+9 %) que n'a pas pu compenser la hausse continue des produits locatifs (+12 %) liée à la mise en service de plus de 300 logements sur la période.

Les flux financiers sont constitués principalement des revenus du livret A dont la diminution des taux explique les variations.

La variation importante des flux exceptionnels constatée en 2015 s'explique notamment par des dégrèvements d'impôts qui ont connu une hausse de 687 k€.

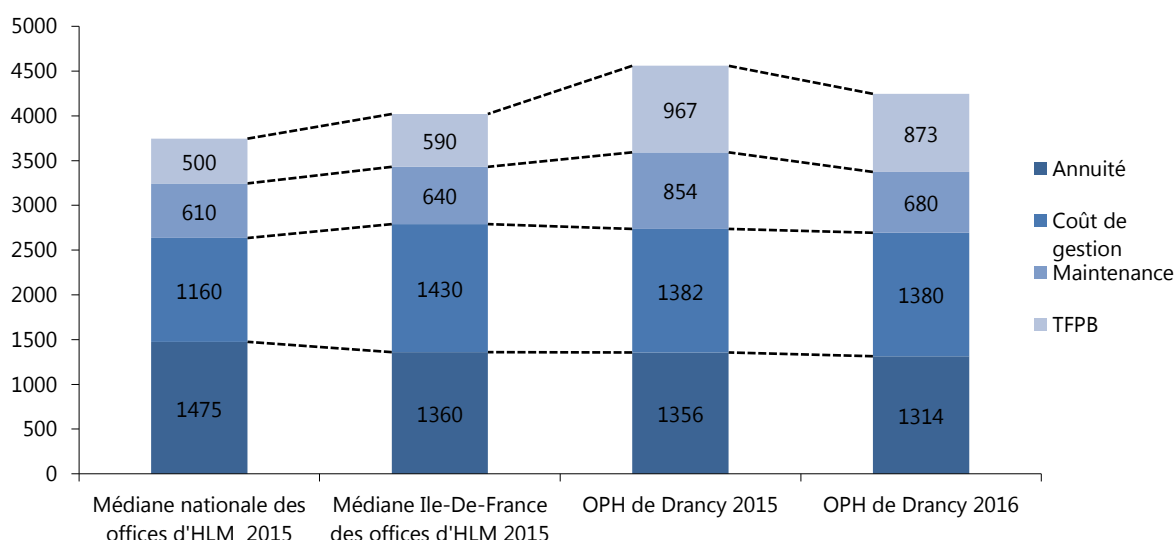
Les autres produits d'exploitation ont connu sur la période une baisse de plus de 15 % en raison notamment de la baisse de la rémunération des activités de syndicats (facturations à des tiers non effectuées – cf. § 6.1.2). Il convient de noter que l'OPH avait bénéficié en 2012 de subventions d'exploitation diverses pour un montant de 196 k€.

6.2.1.1 Les dépenses d'exploitation

Principaux postes de dépenses

En €/logement	Médiane nationale des offices d'HLM 2015	Médiane Île-de-France Des offices d'HLM 2015	OPH de Drancy 2015	OPH de Drancy 2016
Annuité	1 475	1 360	1 356	1 314
Coût de gestion	1 160	1 430	1 382	1 380
Maintenance	610	640	854	680
TFPB	500	590	967	873

Source : données OPH



6.2.1.2 Annuités locatives

L'annuité au logement est stable sur la période, 1 322 €/logt en 2012 à 1 314 €/logt en 2016, au même niveau globalement que la médiane 2015 constatée en Île-de-France pour les OPH (1 360 €). Le montant des intérêts au logement a baissé en raison de la baisse des taux : 552 €/logt en 2012 à 406 €/logt en 2016.

En pourcentage des loyers, le taux de l'annuité a évolué, passant de 28,7 % en 2012 à 26,9 % en 2016 (médiane 2015 des OPH Île-de-France : 30,1 %).

6.2.1.3 Coût de gestion

Conséquence de l'augmentation des frais généraux, les coûts de gestion ont connu une hausse continue entre 2012 et 2014 pour ensuite se stabiliser à 1 380 €/logt en 2016. Il se situe à 3,5 % en dessous de la médiane des offices qui est de 1 430 €/logt. Les charges de personnel, autres composantes du coût de gestion, ont diminué.

6.2.1.3.1 Frais généraux

Le montant des frais généraux a progressé de 39,2 % de 2,86 M€ en 2012 à 3,98 M€ en 2016 :

- Hausse des charges des autres services extérieurs augmentant de 80 % de 1,02 M€ en 2012 à 1,85 M€, progression des cotisations de CGLLS (558 k€ en 2016) et des charges de la mutualisation HLM (348 k€ en 2016).
- Augmentation des primes d'assurances de 326 k€ en 2012 à 485 k€ en 2016, en raison de l'aggravation des sinistres.

Il convient de noter que l'OPH n'a constaté aucune production immobilisée en 2016 alors que celle-ci doit venir en diminution du coût de gestion.

A contrario, l'OPH a globalement mieux récupéré ses charges ; ainsi, le montant de charges non récupérées a baissé de 464 k€ en 2012 à 356 k€ en 2016.

6.2.1.3.2 Charges de personnel non récupérables

La réduction des effectifs engagée par l'office sur la période contrôlée (152 salariés en 2012 à 142 salariés en 2016) a eu un impact sur les frais de personnel qui diminuent de 10 % : 854 €/logt en 2012 à 772 €/logt en 2016 (pour mémoire : médiane des offices 2015 de 870 €/logt).

6.2.1.4 Coût de la maintenance

La maintenance couvre à la fois l'entretien courant et le gros entretien. L'effort consenti par l'OPH dans la maintenance du patrimoine se traduit par des dépenses supérieures à celles constatées sur le reste du territoire.

De 2012 à 2015, le coût de la maintenance au logement a évolué de 42,1 % (601 €/logt à 854 €/logt). Bien qu'en diminution à partir de 2016 (680 €/logt), il reste au-dessus de la médiane.

La maintenance réalisée par la régie

Les 8 agents de la régie interviennent principalement sur la robinetterie et la plomberie, et accessoirement sur de la petite maintenance (serrurerie par exemple).

L'Agence constate une baisse continue de la maintenance de la régie. Ainsi, elle représente 14,2 % des charges de maintenance en 2016 contre 23,9 % en 2012. Rapporté au logement, elle s'élève à 143,32 € en 2012 et 96,41 € en 2016 soit une baisse de - 32,73 %. L'OPH doit s'interroger sur le devenir de la régie.

6.2.1.5 Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB)

Les sorties d'exonération de TFPB de 142 logements sur la période 2012/2015 et l'ancienneté du patrimoine (42 ans d'âge moyen) explique la progression de 12,8 % de la TFPB, passant de 857 €/logt à 967 €/logt.

Cependant, la classification du patrimoine en QPV a élargi le périmètre d'exonération puisque de 2015 à 2016, la TFPB a diminué de 967 €/logt à 873 €/logt.

Il convient de noter que l'OPH a pu bénéficier de dégrèvements suite à des travaux pour économie d'énergie. Ils ont atteint 228 k€ en 2013 et 593 k€ en 2014 mais restent aléatoires¹⁷.

6.2.2 Gestion de la dette

L'OPH ne dispose pas d'emprunt structuré. Par ailleurs, il ne fait appel à aucun concours bancaires ou lignes de trésorerie à court terme.

Caractéristique de la dette financière	2012	2013	2014	2015	2016
Encours de la dette financière (k€)	105 328	119 043	123 567	126 336	130 770
Capacité d'autofinancement (CAF) (k€)	8 489	8 928	8 172	9 040	10 320
Dette financière / CAF (en années)	12,4	13,3	15,1	14,0	12,7
Effet de levier sur les capitaux empruntés en % (CAF /Dettes financières)	8,1 %	7,5 %	6,6 %	7,2 %	7,9 %
Dettes financières / Capitaux propres (en %)	147,8 %	152,6 %	151,4 %	148,6 %	143,0 %

Source : Etats réglementaires fournis par l'OPH

Le niveau d'endettement est modéré.

¹⁷ Un contentieux oppose l'OPH et la société de courtage en certificats d'économies d'énergie (CEE), en liquidation judiciaire. Pour le régler et éviter l'étalement du remboursement de sa créance sur 10 ans, l'OPH a accepté un protocole d'accord portant sur le remboursement immédiat de 50 k€ et l'abandon de 28 k€. En 2016 aucune facturation de CEE n'a été mise en œuvre.

La capacité de désendettement est évaluée en calculant le nombre d'années nécessaires à l'OPH pour rembourser la totalité des capitaux restant dus, dans le cas purement théorique où il consacrerait l'intégralité de sa CAF à cet objectif. Cette durée évolue peu et oscille entre 12 et 15 années malgré l'augmentation de l'encours de la dette (+ 24 %), en raison de l'amélioration de la CAF.

Rapporté aux capitaux propres de l'OPH, l'encours de la dette financière s'élève à 143 % en 2016, ce qui apparaît également satisfaisant.

Ces ratios mettent en évidence une absence de risque de solvabilité. Ils montrent également des marges de manœuvre possibles pour augmenter le volume des emprunts pour financer le développement (cf. § 6.3).

34 emprunts ont des taux actuariels qui se situent entre 3,08 % et 5,13 %. Ces taux élevés justifient une renégociation avec les établissements financiers. L'OPH a envisagé en 2017 un réexamen de sa dette avec l'ensemble de ses partenaires financiers et en priorité avec la CDC. Cette révision a cependant été différée en 2018, en raison des mesures liées à la réduction de loyer de solidarité et de la restructuration du secteur HLM.

6.2.3 Résultats comptables

Evolution du résultat comptable

En k€	2012	2013	2014	2015	2016
Résultats comptables	3 180	4 883	2 162	2 638	4 492
- Dont part des plus-values de cessions en %	25,5 %	22,8 %	19,6 %	22,4 %	18,5 %

Source : Etats réglementaires fournis par l'OPH

Les plus-values de cession ont contribué à près de 22 % en moyenne dans le résultat net comptable. La diminution des résultats comptables de 2013 à 2014 provient de l'augmentation des charges des services extérieurs (cf. § 6.2.1.3). La progression de 2015 à 2016 résulte du changement de règles comptables en matière d'impayés locatifs et de la baisse du provisionnement correspondant.

6.2.4 Structure financière

Bilan fonctionnel

En k€	2012	2013	2014	2015	2016
Capitaux propres	71 283	77 997	81 637	85 028	91 466
Provisions pour risques et charges	5 310	5 613	5 883	5 872	6 333
<i>Dont PGE</i>	2 846	3 069	3 209	3 225	3 695
Amortissements et provisions (actifs immobilisés)	106 926	112 701	119 534	125 827	133 479
Dettes financières	105 328	119 043	123 567	126 336	130 770
Actif immobilisé brut	279 829	300 364	313 985	329 288	345 924
Fonds de Roulement Net Global	9 019	14 991	16 636	13 775	16 124
FRNG à terminaison des opérations¹⁸					24 549
Stocks (toutes natures)	476	380	424	378	470
Autres actifs d'exploitation	6 029	5 766	6 281	7 085	7 140
Provisions d'actif circulant	2 247	2 181	2 429	3 173	3 120
Dettes d'exploitation	4 636	5 116	5 582	5 596	7 201
Ressource (-) en FR d'exploitation	-378	-1 151	-1 306	-1 339	-2 711
Créances diverses (+)	71	53	131	286	268
Dettes diverses (-)	2 521	1 810	1 932	2 024	2 856
Ressource (-) en FR Hors exploitation	-2 450	-1 757	-1 801	-1 738	-2 588
Ressource (-) en FR	-2 829	-2 908	-3 107	-3 077	-5 299
Trésorerie nette	11 848	17 899	19 744	16 852	21 423

Source : Etats réglementaires fournis par l'OPH

L'analyse du bilan fonctionnel met en évidence la solidité de la structure financière de l'OPH, qui est équilibrée sur l'ensemble de la période de contrôle (cf. § 6.2.4.2).

6.2.4.1 Indépendance financière

Le ratio ressources internes (capitaux propres + subventions + provisions) sur capitaux permanents (capitaux propres + subventions + provisions + emprunts) est stable, à environ 43 %, soit de même niveau que la médiane des offices d'Ile-de-France 2015, de 42,4 %.

En prenant en compte les amortissements, le ratio ressources internes corrigé s'élève à 64 %.

Comme déjà indiqué (cf. § 6.2.2), le niveau d'endettement de l'OPH est modéré.

6.2.4.2 Fonds de roulement net global (FRNG) et à terminaison

Le FRNG représente l'excédent des ressources permanentes sur les emplois stables. Il a progressé de 7 105 k€ pour atteindre 16 124 k€ en 2016. Le FRNG réel, retraité en mois de dépenses, atteint 3,50 mois de dépenses en 2016 ; ce qui est satisfaisant pour assurer la couverture des immobilisations en cours.

¹⁸ 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.

Le FRNG 2016 à terminaison représente, quant à lui, 24 549 k€, soit 5,6 mois de dépenses. L'OPH n'éprouve pas de difficulté pour financer les programmes en cours ou à l'étude (cf. également § 6.2.2 – endettement modéré).

6.2.4.3 Evolution du FRNG de 2012 à 2016

Variation du fonds de roulement sur les exercices 2012 à 2016

En k€	Flux de trésorerie	Fonds de roulement
Fonds de roulement fin 2012		9 019
Autofinancement de 2013 à 2016	15 580	
Mouvements de ressources durables	-1 556	
Immobilisations en cours à apurer	-163	
Variation des subventions notifiées non comptabilisées de 2012 à 2016	-3 457	
Dépenses d'investissement	-67 440	
Financements comptabilisés (emprunts + subventions)	67 393	
Autofinancement disponible après investissements	10 357	
Remboursement d'emprunts locatifs anticipés	-5 631	
Diminution de provisions	-873	
Cessions d'actifs	3 252	
Flux de trésorerie disponible	7 105	
Fonds de roulement fin 2016		16 124

Source : Etats réglementaires fournis par l'OPH

De 2012 à 2016, le FRNG a évolué de 9,02 M€ à 16,12 M€ soit + 78,8 %.

Comme déjà indiqué dans le chapitre 6.1.2 sur la tenue des comptes et des annexes financières, les subventions sont sous-évaluées puisqu'elles sont enregistrées à l'encaissement et non à la notification. La variation de subventions notifiées non comptabilisées atteint 3 457 k€ entre 2012 et 2016.

L'autofinancement cumule à 15 580 k€ (cf. 6.2.1) sur la période de 2012 à 2016. L'OPH est sorti du plan de redressement de CGLLS depuis plus de dix ans et a réussi à dégager des marges importantes.

Les dépenses d'investissement ont atteint 67 440 k€ en cumulé sur la période. Pour soutenir ce développement, il a eu recours à des financements durables pour un montant équivalent de 67 400 k€, dont 55 200 k€ au titre des emprunts et 12 200 k€ au titre des subventions, auxquels s'ajoutent les cessions d'actifs de 3 252 k€ (plus-value de 3 924 k€ pour les ventes de logements, et moins-value de 672 k€ pour d'autres actifs...).

Les remboursements d'emprunts de 5 631 k€ sur la période sont liés aux ventes de logements et aux emprunts arrivés à terme.

Enfin le changement de règles comptables a conduit à une reprise sur provision pour créances douteuses de 873 k€.

6.2.4.4 Ressources en fonds de roulement

Les ressources en fonds de roulement ont fortement progressé de 2012 à 2016, passant de 2 829 k€ à 5 299 k€.

Pour une grande partie, ces ressources dégagées proviennent des excédents d'exploitation de 378 k€ en 2012 à 2 711 k€ en 2016 :

- les dettes fiscales se sont fortement accrues de + 1 135 k€ entre 2012 et 2016 en raison de la TVA à régulariser, livraisons à soi-même (LASM) ;
- de même, les comptes de régularisation ont fortement augmenté ; les recettes à classer en attente d'encaissement atteignent des niveaux importants parce que les titres n'ont pas été émis.

Ainsi, le compte 47138 « recette avant émission de titre (RAET) divers » a varié de 743 k€, le compte de régularisation 47138 « RAET dépôt de garantie » de 105 k€ ;

- les dettes fournisseurs ont également progressé : le compte d'exploitation sur factures non parvenues a varié + 549 k€ sur la période, liée à des régularisations non effectuées.

Les variations des provisions pour créances douteuses ont impacté également les ressources en fonds de roulement en raison du changement de règles comptables des créances douteuses.

L'excédent dégagé hors exploitation s'est accru, passant de 2 450 k€ en 2012 à 2 588 k€ en 2016. Les excédents de charges à régulariser expliquent la variation des dettes diverses.

Les créances diverses ont progressé de 197 k€ sur la période. Il s'agit principalement de litiges amiables ou contentieux en faveur de l'office.

6.2.4.5 Trésorerie et sa gestion

La trésorerie est constituée exclusivement de placements sur le livret A. Elle était de 11 848 k€ en 2012 et de 21 423 k€ en 2016, ce qui correspond à 4 mois de dépenses en moyenne (de 3,8 mois en 2013 à 4,9 mois en 2016).

Elle se situe ainsi nettement au-dessus de la médiane 2015 de 3,2 mois de dépenses. Toutefois, le résultat est davantage la conséquence d'une mauvaise coordination entre le comptable public et l'ordonnateur et d'un défaut de gestion de trésorerie, qui a nécessité d'accumuler des encaisses importantes pour pallier les risques éventuels de défaut de paiement.

Le passage en comptabilité commerciale nécessite que l'OPH se dote d'un outil de gestion financière qui lui permette à court terme de mieux prévoir les recettes et les dépenses et ainsi optimiser la trésorerie.

6.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

L'analyse prévisionnelle est détaillée en annexe 7.5.

L'analyse prévisionnelle a été réalisée en janvier 2018 et porte sur la période 2018-2025. Cette étude qui permet de fixer un certain nombre de paramètres économiques est à relativiser quant à ses résultats :

- la programmation ANRU demeure inchangée par rapport au prévisionnel précédent, mais le règlement financier du NPRU n'a pas été signé au moment de la simulation. Si les hypothèses de démolitions apparaissent réalistes, les opérations de reconstitutions de l'offre sont en cours de négociation et ont été inscrites que pour partie dans la simulation qui s'arrête en 2025 ;
- les travaux de réhabilitation relèvent plus d'éléments financiers comme le renouvellement de composants ou le ressenti de la direction de la maîtrise d'ouvrage ou de la proximité que d'une analyse en profondeur de l'état du patrimoine, le PSP étant en cours d'actualisation au moment du contrôle ;
- par ailleurs, concernant l'impact de la réduction du loyer de solidarité, l'analyse prévisionnelle prend en compte les paramètres initiaux du projet de lois de finances 2018 et non les données calculées par la caisse d'allocations familiales.

Une nouvelle analyse prévisionnelle devra intégrer l'actualisation du PSP en cours d'élaboration (cf. § 5.1).

6.3.1 Hypothèses retenues

Les hypothèses économiques prises en compte sont réalistes et n'appellent pas de remarque ; elles retiennent pour chaque année un taux d'inflation et un taux d'évolution ICC de 1 %, une variation de l'indice de référence des loyers de 0,50 % et, un taux du livret A et une rémunération de la trésorerie de 0,75 %.

Les loyers sont constants jusqu'en 2018, puis augmentent de 0,5 % par an entre 2019 et 2025. Au global, le montant des loyers locatifs augmentent de 8,13 %. Le montant des redevances de foyers diminue de 20,2 %. Le détail de l'évolution des autres produits figurent en annexe 7.3.

Entre 2018 et 2025, le patrimoine diminue (5 988 logements en 2018 à 5 772 logements en 2025) en raison de la non-reconstitution en totalité des logements démolis dans le groupe Gaston Roulaud (473 logements reconstruits en deux phases sur 700 logements). Le nombre de logements foyers est stable (151 logements entre 2018 à 2025). L'analyse prévoit la cession de 6 logements par an, avec un produit net de cession de 141 k€ par logement. Les fonds propres ainsi dégagés pourront être réinvestis sur les opérations nouvelles de construction.

Le coût des opérations nouvelles identifiées atteint 81,4 M€. Elles sont financées principalement par emprunts (76,2 %) et par fonds propres (12,9 %). Le coût des réhabilitations, quant à lui, s'élève à 55,4 M€. Le mode de financement est similaire aux opérations nouvelles, un taux de 69,8 % par emprunts, de 17,2 % par fonds propres, le reste par subventions.

Le coût des impayés est estimé à 2 % du montant des loyers.

6.3.2 Analyse de la simulation de 2018 à 2025

6.3.2.1 Evolution de l'autofinancement net HLM

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Autofinancement net HLM (k€)	4 605	4 763	3 772	3 593	1 302	-292	854	223
Montant des loyers (k€)	31 093	31 545	31 724	33 147	33 425	33 265	34 602	35 105
% de l'autofinancement net HLM / loyers	14,8 %	15,1 %	11,9 %	10,8 %	3,9 %	-0,9 %	2,5 %	0,6 %

Source : données OPH

L'autofinancement net HLM diminue fortement de 2018 à 2025, sous l'effet des démolitions de Gaston Roulaud, en partie financées en fonds propres (50 %), et des pertes de loyers générées par elles non compensées sur la période par les livraisons des programmes neufs non intégrées à la simulation (cf. préambule 6.3). En 2024 et en 2025, les pertes de loyers représentent 2,1 M€. En 2025, l'analyse prévoit un programme NPNRU inachevé, puisque les constructions de logements n'ont pas été réalisées.

6.3.2.2 Analyse des principaux postes de dépenses

Le détail de l'évolution des principaux postes de dépenses par logements figure en annexe 7.4.

Annuité

L'annuité évolue de 8,5 M€ en 2018 à 12,22 M€ en 2025, soit + 27,1 %, compte tenu du financement des nouvelles opérations de constructions. Les cessions et les démolitions de logements impactent cette annuité (baisse estimée à - 18,2 %). En pourcentage des loyers, l'annuité se situe à un niveau acceptable puisqu'elle varie de 27 % en 2018 à 35 % en 2025. Ainsi, des marges de manœuvre sont possibles avec une augmentation du volume des emprunts pour financer le développement.

TFPB

Le montant de TFPB augmente fortement, de 47,4 %, entre 2018 (5,6M€) et 2025 (8,26 M€). L'impact de la fin de l'exonération des logements alourdit la TFPB malgré les démolitions (1,08 M€ en 2021 à 1,2 M€ en 2025). Les dégrèvements de TFPB (économies d'énergie, travaux en faveur des personnes handicapées) s'élèvent, sur la période de la simulation, à un montant de 9,5 M€ imputé en produit exceptionnel.

Maintenance

La maintenance totale varie de 4,25 M€ en 2018 à 4,76 M€ en 2025 (+ 16,3 %). Le gros entretien atteint 0,7 M€ par an ; la maintenance courante en régie s'élève à 831 k€ par an, dont 510 k€ au titre des frais de personnel de la régie.

Coût de gestion

Le coût de gestion est en hausse constante entre 2018 (1 472 €/logt) et 2025 (1 770 €/logt) du fait de l'augmentation de la masse salariale (+ 28,6 %). Le passage en comptabilité commerciale et le nouveau programme ANRU nécessiteront des embauches. Les frais généraux demeurent constants autour de 3,12 M€.

Potentiel financier

Le potentiel financier s'élève à 0,8 M€ en 2025. De 2018 à 2025, les fonds propres engagés atteignent 33,4 M€ sur les travaux, 4,9 M€ sur les démolitions, 9,8 M€ sur les opérations nouvelles et 0,4 M€ sur les foyers.

Pour atteindre le montant de fonds propres nécessaires, l'office espère un montant d'autofinancement cumulé de 2018 à 2025 de 18,8 M€. Les produits nets sur cessions sont estimés à 7 550 k€ ce qui semble optimiste au regard du niveau des ventes peu important constaté sur la période contrôlée et des marges nettes dégagées (rappel : 3 923 k€). Le reste est prélevé sur le potentiel financier soit 22,7 M€ sur les 23,5 M€ de 2017.

6.4 CONCLUSION

La situation financière de l'OPH est bonne, tant au niveau de l'autofinancement que du fonds de roulement. L'endettement est modéré et l'OPH ne présente pas de risque de solvabilité. L'annuité est globalement faible mais des renégociations avec les établissements prêteurs sont prévues pour en diminuer encore les montants. Les dépenses d'exploitation sont dans l'ensemble maîtrisées bien que le coût de gestion augmente de 9 % sur la période. Le passage en comptabilité commerciale va générer des coûts supplémentaires notamment en termes de charges de personnel. Ce sera l'occasion de réaliser des efforts dans la tenue globale de la comptabilité.

L'analyse prévisionnelle, telle que présentée, doit être révisée afin de prendre en compte l'impact réel de la RLS, les données actualisées du PSP en particulier en termes de réhabilitation et les reconstructions de logements du NPNRU dont les produits locatifs doivent améliorer l'autofinancement.

7. ANNEXES

7.1 INFORMATIONS GENERALES, CAPITAL ET REPARTITION DE L'ACTIONNARIAT DE L'ORGANISME

OPH DE DRANCY – 93

RAISON SOCIALE :	OPH de Drancy
-------------------------	---------------

SIÈGE SOCIAL :		
Adresse du siège :	27 rue Roger Petieu	Téléphone : 01.48.96.68.00
Code postal, Ville :	93705 Drancy	Télécopie : 01.48.96.68.01

PRÉSIDENT :	Anthony MANGIN
--------------------	----------------

DIRECTEUR GÉNÉRAL :	Farid AMARI ; Tél : 01 48 96 68 17 ; farid.amari@ophlm-drancy.org
----------------------------	---

COLLECTIVITÉ DE RATTACHEMENT :	PARIS TERRES D'ENVOL
---------------------------------------	----------------------

CONSEIL D'ADMINISTRATION au 08/11/2017 <i>En application de l'article R. 421-4 du CCH : 17, 23 ou 27 membres</i>			
	Membres	Désignés par :	Professions
Président	Anthony MANGIN	EPT PARIS TERRES D'ENVOL	
	Bernadette VANDENABELLE	Idem.	
	Muriel LAGNEAU	Idem.	
	Jean-Christophe LAGARDE	Idem.	Député
	François ZANGRILLI	Idem.	
	Arhella ELSODY	Idem.	
	Geneviève DIABATE	Idem.(qualifié)	Cadre retraité
	Marie-José OLBERT	Idem.(qualifié)	Retraitée
	Myriam MABIRE	Idem.(qualifié)	Retaitée
	Michel LASTAPIS	Idem.(qualifié)	
	Jacqueline BOUTHORS	Idem.(qualifié)	
	M. Raoul ROSA	Idem.(élu)	Retraité
	Sonia ZERIZER	Idem.(élu)	Conseillère en Insertion Professionnelle à Pôle EMPLOI
	Laurent HUEZ	Associations d'insertion / logements des personnes défavorisées	
	Jean BOUCHENOIR	Action Logement	
	Sylvette SILVESTRE	UDAF	Enseignante retraitée
	Chantal SCHALLER	CAF	
	Gabriel DATY	CFDT	Adjoint technique
	José PINTO	CGT	
Représentants des locataires	Annick KERAMBLOCH	Élu UNLI	Retraitée
	Jean-Jacques DURIEUX	Élu CNL	Retraité
	Zahia AMIMOUR	Élu UNLI	Assistante de vie scolaire pour enfant ayant un handicap
	Claude WEIBEL	Élu CNL	Retraité
Commissaire du Gouvernement : Préfet			

EFFECTIFS DU PERSONNEL au : 31/12/2016	Cadres :	24	Total administratif et technique : 76
	Maîtrise :	19	
	Employés :	33	
	Gardiens :	52	Effectif total : 142
	Employés d'immeuble :	5	
	Ouvriers régie :	9	

7.2 CHARGES NON RECUPERABLES : POSE DE PORTES PALIÈRES ET VMC

Plusieurs arguments justifient la non-récupérabilité auprès des locataires de portes palières et de la VMC :

- la pose de portes palières anti-effraction et la création de VMC ne peuvent être assimilées ou rattachées à « *des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée* » comme cela s'entend habituellement des fluides consommés dans les parties privatives (eau, électricité, gaz, chauffage collectif). En effet, le service lié à l'usage de la porte est intrinsèque à la porte elle-même et ne génère pas un service supplémentaire renvoyant à un usage quantifié et à un coût mesuré et facturé. Il en va de même pour la VMC ;
- le montant inscrit sur la ligne de quittancement supplémentaire au titre de la charge correspondant à ces éléments est d'ailleurs forfaitaire et n'est pas justifié par une facture annuelle, comme c'est le cas pour les charges récupérables ;
- la pose de portes palières anti-effraction et la création de VMC ne se rapportent pas à « *Des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement* » ;
- les charges associées à la pose de portes palières anti-effraction et la création de VMC n'ont pas été engagées en contrepartie « *Des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée* », comme cela s'entend par exemple de l'entretien de l'ascenseur, du dépannage, de la consommation d'eau et d'énergie pour les parties communes de l'immeuble. L'usage dont il s'agit (portes palières et VMC) est personnel aux occupants du logement et ne constitue pas un élément d'usage commun ;
- il n'est pas démontré, s'agissant des éléments concernés, qu'ils peuvent répondre au e) du décret n° 87-713 : « *Le remplacement d'éléments d'équipement n'est considéré comme assimilable aux menues réparations que si son coût est au plus égal au coût de celles-ci.* » ;
- la pose de portes palières anti-effraction et la création de VMC ne présentent pas la répétition qui caractérise le service au locataire en contrepartie de la charge associée à un usage commun de la chose louée ;
- au contraire, ces éléments renvoient à des dépenses effectuées en une fois, dites d'investissement, et qui caractérisent la détention de la chose louée laquelle demeure au bailleur. Ils sont donc déjà constitutifs du loyer et ne relèvent pas de son accessoire.

7.3 LOCATIONS A PERSONNES MORALES

Identification du Logement	Montant du loyer mensuel €	Surfaces	Etage	Date de la signature du bail	Nature de l'irrégularité
Logement référencé 0068MT0001 au 6 place Maurice Thorez 93700 Drancy	(= 1 330,89/3) 443,63 €	105 m ² de SC + loge de 12 m ²	nc	31 juillet 1986	Location à mairie de Drancy (abriter le personnel communal)
Logement référencé 0064HB0511 au 9 rue de la Haute Borne résidence Jacques Brel 93700 Drancy	467,97 €	112 m ² de SC	5 ^{ème} étage	29 janvier 2009	Location à mairie de Drancy (abriter le personnel communal)
Logement référencé 0128000012 rue Paul Didier résidence Le Clos du Moulin Fondu 93700 Drancy	445,56 €	70,77 m ² de SU	Rez-de-Chaussée	19 décembre 2011	Location à mairie de Drancy (abriter le personnel communal)
Logement référencé 0088MP0008 au 27 allée Marcel Paul résidence Konrad Adenauer 93700 Drancy	711,79 €	159 m ² de SC	nc	16 décembre 2008	Location à mairie de Drancy (activités associatives)
Logement référencé 0088MP0007 au 29 allée Marcel Paul résidence Konrad Adenauer 93700 Drancy	(= 2 710,66/3) 903,55 €	159 m ² de SC	Rez-de-Chaussée	14 novembre 2011	Location à mairie de Drancy (activités associatives)
Logement référencé 00040C0024 25 rue Fernand Péna résidence Gaston Roulaud 93700 Drancy	(= 1 206,94/3) 402,31 €	92 m ² de SC	Rez-de-Chaussée	1 ^{er} décembre 2011	Location à mairie de Drancy (activités associatives)
Logement référencé 00222030011 rue des Bois de Groslay, Tour 3 résidence Cachin 93700 Drancy	(= 1 337,69/3) 445,90 €	102 m ² de SC	Rez-de-Chaussée	14 novembre 2011	Location à mairie de Drancy (activités associatives)
Logement référencé 00040A0002 au 53 rue Fernand Péna résidence Gaston Roulaud 93700 Drancy	(= 2 190,65/3) 730,21 €	169 m ² de SC	Rez-de-Chaussée	27 avril 2012	Location à mairie de Drancy (activités associatives)

Logement référencé 00040D0028 au 114 rue Roger Salengro résidence Gaston Roulaud 93700 Drancy	(= 1 175/3) 391,66 €	91 m ² de SC	Rez-de-Chaussée	15 mars 2012	Location à mairie de Drancy (activités associatives)
Logement référencé 0042000007 au 43 rue JP Timbaud résidence Lech Walesa 93700 Drancy	(= 1 669,11/3) 556,37 €	126 m ² de SC	Rez-de-Chaussée	11 juillet 2013	Location à mairie de Drancy (activités associatives)
Logement référencé 00020D0015 au 25 boulevard Paul Vaillant Couturier 93700 Drancy	(= 1 126,65/3) 375,55 €	84 m ² de SC	Rez-de-Chaussée	30 mars 2015	Location à mairie de Drancy (activités associatives)
Logement référencé 00040C0019 au 37 rue Fernand Péna résidence Gaston Roulaud 93700 Drancy	312,42 €	92 m ² de SC	Rez-de-Chaussée	18 mars 2016	Location à mairie de Drancy (activités associatives)
Logements référencés 0018D0014/0018D0015/0018D0016/ 0018D0114/0018D0115 au 4/5 allée Gabriel Péri résidence Résistance 93700 Drancy	(= 20 000/3) 6 666,66 €	R-de-Chaussée : 225,55 m ² 1 ^{er} étage : 136,74 m ² Sous-sol : 176,46 m ² Jardin : 100 m ²	ci-contre	20 juillet 2016	Location à mairie de Drancy (crèche)
Logements référencés 00020D0137/00020D0139/00020D0237/ au 25 boulevard Paul Vaillant Couturier 93700 Drancy	(= 4 867,18/3) 1 622,39 €	362 m ² de SC	1 ^{er} et 2 ^{ème} étage	9 novembre 2016	Location à mairie de Drancy (service communal du développement durable de la ville de Drancy)
Logement référencé 0044000109 avenue Castelnau résidence des Coquelicots 93700 Drancy	(= 2 143,42/3) 714,47 €	90 m ² de SC	1 ^{er} étage	9 mai 1979	Location à personne morale (kinésithérapie)

7.4 ANALYSE DE L'OPERATION DE RESTRUCTURATION DE LA RESIDENCE SOCIALE GENEVIEVE DE GAULLE ANTHONIOZ

Il s'agit de l'opération de restructuration de l'ancienne résidence sociale Gateau-Lamblin (41 logements) vendue à l'OPH le 5 juin 2012. Les travaux ont débuté après le relogement des dernières familles, réalisé en 2015.

Dans le projet initial du programme Geneviève de Gaulle Anthonioz, une aile du bâtiment, comptant 23 appartements, devait conserver la fonction de résidence sociale avec pour objet d'orienter vers le relogement des femmes seules avec leurs enfants, en rupture conjugale. Sa gestion devait être confiée à un tiers. L'autre aile devait être réhabilitée en 18 logements sociaux de financement PLAI, dont l'office devait assurer la gestion.

L'opération a renvoyé à deux marchés : un marché en procédure adaptée de maîtrise d'œuvre n° 2012-11 et un marché d'appel d'offres ouvert n°2014-20 pour la réalisation de travaux tous corps d'état. Les deux marchés n'appellent pas d'observation.

Du fait de sa destination de résidence sociale, l'Etat octroyait une subvention calculée au taux dérogatoire de 20 % (le taux réglementaire étant 10 %) du prix de revient, plafonnée à 13 000 € par logement.

La livraison des deux ailes du bâtiment est intervenue en janvier 2016. L'aile constituée des logements familiaux a été aussitôt mise en service.

S'agissant de l'autre aile, lors d'une réunion des parties concernées, la DRIHL faisait valoir des points de blocage notamment le non-respect des prescriptions réglementaires propres au label de résidence sociale et un budget prévisionnel d'exploitation présentant un déficit annuel ne garantissant pas la pérennité de la structure.

Dans son courrier du 24 février 2017, l'OPH faisait alors savoir aux services de la DRHIL qu'il renonçait à la destination de résidence sociale et proposait de consacrer également la deuxième aile à des logements familiaux (financement PALULOS).

Ce changement a eu deux conséquences : la révision à la baisse de la subvention de l'Etat par l'application du taux réglementaire de 10 %, et l'obligation pour l'OPH de procéder, avant de pouvoir louer, à quelques travaux non prévus, notamment la pose de compteurs individuels visant à adapter les appartements à leur nouvelle destination de logement familiaux. La mise en service de ces derniers est intervenue en janvier 2017.

L'opération a coûté 3 493 k€, dont 894 k€ financés sur ressources propres.

7.5 HYPOTHESES ET RESULTATS DE L'ANALYSE PREVISIONNELLE

Analyse prévisionnelle

1 – Hypothèses d'évolution des autres produits

Redevances des foyers

Le montant des redevances de foyers diminue de 584 k€ à 446 k€ sur la période 2018/2025 soit – 20,2 %, conséquence du remboursement d'un emprunt du foyer Mimosa qui se termine en 2019.

Il convient de noter que la provision pour remplacement de composants (PCRC) pour financer « le clôt et couvert » conformément à l'article 1382 du Code Civil n'est pas prévu, alors que cette provision figure sur les contrats types entre le gestionnaire et le propriétaire de foyers.

Autres loyers (baux commerciaux, garages, parkings, SLS) et produits courants

Le montant des autres loyers varie de 3 191 k€ en 2018 à 3 703 k€ en 2025 soit + 17 %. La variation est uniquement liée aux loyers à la relocation qui varient de 73 k€ en 2019 à 512 k€ en 2025.

Les produits courants regroupent le mandat de syndic de copropriété (75 k€/an), la gestion pour le compte de la ville (12 k€/an), les refacturations de charges non récupérables auprès de la ville de Drancy et du CCAS (203 k€/an).

2 – Evolution des dépenses

Annuité au logement

Evolution de l'annuité locative (en € par logement) :

2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
1 423 €	1 456 €	1 473 €	1 566 €	1 892 €	1 896 €	1 921 €	2 118 €

A partir de 2022, elle se situe à 39 % au-dessus de la médiane 2015 des OPH d'Île-de-France, de 1 360 €/logt. En pourcentage des loyers, l'annuité se situe à un niveau acceptable puisqu'elle varie de 27 % en 2018 à 35 % en 2025, très en dessous du seuil de 50 %. Ainsi, des marges de manœuvre sont possibles avec une augmentation du volume des emprunts pour financer le développement.

TFPB

Evolution de la TFPB (en € par logement)

2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
936	971	1 001	1 192	1 281	1 307	1 316	1 432

La TFPB au logement sur la période de simulation se situe, très au-dessus de la médiane 2015 des offices HLM, de 590 €/logt.

Maintenance

Evolution de la maintenance (en € par logement)

2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
710	723	732	736	780	779	770	826

La maintenance évolue de 16,3 % sur la période de simulation. Par rapport à la médiane 2015 de 610 €/logt, la maintenance se situe au-dessus de 16 % en 2018 et de 35 % en 2025, en raison des travaux de rénovation importants sur le parc.

Coût de gestion

Evolution du coût de gestion (en €par logement)

2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
1 472	1 525	1 537	1 556	1 657	1 681	1 650	1 770

Le coût de gestion progresse de 1 472 €/logt en 2018 à 1 770 €/logt en 2025 (+ 20,3 %). Par rapport à la médiane de 2015 des OPH d'Île-de-France de 1 430 €/logt, le coût de gestion au logement se situe au-dessus de 3 % en 2018 et 24 % en 2025.

3 - Impact de la RLS.

Analyse de la simulation de la variante : impact de la RLS

Le patrimoine des logements et équivalents logements est conforme à la simulation précédente.

L'autofinancement évolue de 3,15 M€.

L'autofinancement devient négatif à partir de 2022. Le potentiel financier suit la même tendance à partir de 2024 (-3,18 M€ en 2024 et -5,99 M€ en 2025).

Analyse de la simulation de la variante : un taux de 30 % de subventions réaffectées en fonds propres et impact de la RLS

En début 2018, en plus de la simulation « au fil de l'eau », l'OPH a élaboré un autre scénario sur une base de 30 % de subventions réaffectées en fonds propres et l'impact de la RLS.

Le patrimoine des logements et équivalents logements est conforme à la simulation précédente.

L'autofinancement et le potentiel financier se détériore par rapport à la simulation précédente.

L'autofinancement évolue de 3,15 M€.

L'autofinancement devient négatif à partir de 2022. Le potentiel financier devient négatif à partir de 2024 (-3,55 M€ et -6,96 M€ en 2025).

7.6 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		

SIRET 130 020 464 00090 – APE 8411Z – Etablissement public national à caractère administratif

La Grande Arche Paroi Sud – 92055 Paris-La-Défense Cedex

www.ancols.fr

