

Rapport définitif de contrôle n°2015-013 Octobre 2015

Office public de l'Habitat de Vincennes

Vincennes (94)

FICHE RÉCAPITULATIVE DU RAPPORT DÉFINITIF

N° 2015-013

OPH DE VINCENNES – 94

Président : M. Pierre Lebeau
 Directeur général : M. Jean-Louis Ervoes
 Adresse : 6, allée Charles V
 94 300 VINCENNES

Nombre de logements familiaux gérés : 882

Nombre de logements familiaux en propriété : 882

Indicateurs ¹	Organisme	Réf. nat.	Réf. région
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	15	1.17	0.83
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	nc	46.7	32.3
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vac. techn.(%)	0,12	nc	nc
Loyers mensuels (€/m² de surface corrigée)	3,93	3.2	3.57
Loyers mensuels (€/m² de surface habitable)	7,16		
Fonds de roulement net global à term. des op. (mois de dépenses)	- 4,3		
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	1,8	4.18	
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	4,51	12.94	
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	8,5	13.42	

Présentation générale de l'organisme

L'OPH de Vincennes exerce son activité de bailleur social exclusivement sur la commune éponyme. Vincennes possède environ 10 % de logements sociaux sur son territoire, mais le parc communal a augmenté de 31 % (561 logements) de 2009 à 2013. L'OPH de Vincennes se caractérise par sa petite taille (moins de 900 logements), mais remplit les objectifs de développement fixés dans sa CUS.

Points forts

- Parc attractif et bien entretenu.
- Service aux locataires satisfaisant.
- Contribution active au développement de l'offre de logements sociaux dans une commune « loi SRU ».
- Loyers très en-dessous des minima réglementaires.

¹ Les sources des données de référence et les dates retenues figurent en annexe Sources et sigles

Points faibles	• OPH ne dégageant pas un autofinancement significatif. • Coûts de gestion au logement très élevés, en liaison avec la petite taille de l'organisme. • Une partie du patrimoine nécessite des investissements coûteux en réhabilitation pour améliorer les performances énergétiques. • En raison de sa petite taille, l'organisme peut être dissous en application de l'article L. 423-1 du CCH. • Gouvernance (fonctionnement du Conseil d'administration) et fonctionnement administratif perfectibles. • Fonctionnement de la commission d'attribution des logements perfectible. • Plan de concertation locative à renouveler.
Anomalies ou irrégularités particulières	• Irrégularités dans la gestion des contrats des directeurs généraux successifs, avec attribution d'indemnités indues. • Plafonds de ressources à fixer pour 378 logements non conventionnés. • Gestion des marchés ne respectant pas les principes fondamentaux de la commande publique.
Conclusion	L'OPH de Vincennes possède un patrimoine attractif et bien entretenu. Les loyers sont en moyenne très en-dessous des plafonds réglementaires. Le service aux locataires est assuré dans l'ensemble de façon satisfaisante. L'OPH a participé activement au développement du parc locatif social sur la commune de Vincennes, qui n'a que 10 % de logements sociaux. Le contrôle a cependant mis en évidence des irrégularités et insuffisances ponctuelles à corriger, concernant notamment la gestion des marchés et des contrats successifs des directeurs généraux. En relation avec la petite taille de l'organisme, les coûts de gestion au logement sont élevés. La situation financière est équilibrée, mais ne dégage pas d'autofinancement significatif, et un redémarrage du développement nécessiterait l'apport de financements publics ou le dégagement de plus values par la vente de patrimoine. L'OPH, compte tenu de sa taille, peut être dissous en application de l'article L. 423-1 du Code de la construction et de l'habitation, et une solution de regroupement pourrait utilement être recherchée.

Inspecteurs-auditeurs Ancols :

Chargé de mission d'inspection :
Précédent rapport Miilos : n° 2010-133 de juillet 2011
Contrôle effectué du 3 février au 27 mai 2015
Diffusion du rapport définitif : Octobre 2015

Conformément à l'article R. 342-14 du code de la construction et de l'habitation (CCH), ce rapport définitif de contrôle comprend le rapport provisoire, les observations du président ou dirigeant de l'organisme produites dans le délai et les conditions mentionnés à l'article R. 342-13 du CCH et, en tant que de besoin, les réponses apportées par l'Ancols.

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2015-013

OPH DE VINCENNES – 94

SOMMAIRE

1. PRÉAMBULE.....	2
2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME ET DE SON CONTEXTE.....	2
2.1 CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE DE L'ORGANISME	2
2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT.....	3
2.3 CONCLUSION DE LA PRÉSENTATION GÉNÉRALE.....	5
3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE	5
3.1 OCCUPATION DU PARC	5
3.2 ACCÈS AU LOGEMENT	6
3.3 LOYERS ET CHARGES.....	9
3.4 TRAITEMENT DES IMPAYÉS	10
3.5 QUALITÉ DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES	11
3.6 CONCLUSION SUR L'ÉVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE	11
4. PATRIMOINE	12
4.1 CARACTÉRISTIQUES DU PATRIMOINE	12
4.2 STRATÉGIE PATRIMONIALE	12
4.3 DÉVELOPPEMENT DU PATRIMOINE	12
4.4 MAINTENANCE DU PARC	12
4.5 VENTE DE PATRIMOINE	15
4.6 AUTRES ACTIVITÉS.....	16
4.7 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE.....	16
5. TENUE DE LA COMPTABILITÉ ET ANALYSE FINANCIÈRE.....	16
5.1 TENUE DE LA COMPTABILITÉ.....	16
5.2 ANALYSE FINANCIÈRE.....	16
5.3 ANALYSE PRÉVISIONNELLE ET PLAN DE REDRESSEMENT CGLLS	21
5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITÉ FINANCIÈRE	22
6. CONCLUSION	23
7. LISTE DES ANNEXES.....	24

1. PRÉAMBULE

L'Ancols a effectué le contrôle de l'office public de l'habitat (OPH) de Vincennes en application des articles L. 342-1 et L. 342-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Ainsi, l'article L. 342-1 du CCH dispose que l'agence est chargée d'une mission de contrôle et d'évaluation relative au logement social et à la participation des employeurs à l'effort de construction. L'article L. 342-2 du CCH énumère, quant à lui, les missions dévolues à l'Ancols.

Le précédent contrôle date de 2011. Il mettait en avant un parc attractif et bien entretenu, une bonne gestion de proximité, une bonne situation financière et une reprise du développement du parc. Des points faibles étaient également signalés : une population accueillie aux caractéristiques peu sociales, la non-fixation par le conseil d'administration des plafonds de ressources pour les logements non conventionnés et des opérations livrées non équilibrées en exploitation.

Le présent contrôle a porté sur les exercices comptables 2009 à 2013 et sur la gestion 2010 à 2014.

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

2.1 CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE DE L'ORGANISME

Créé en 1927, l'OPH exerce une activité de bailleur social exclusivement sur la commune de Vincennes dont le taux de logements sociaux est passé de 7,2 % au 1^{er} Janvier 2009 à 9,58 % au 1^{er} janvier 2014. Sur la période 2009 à 2013, le nombre de logements sociaux est passé de 1 783 à 2 344 (561 logements supplémentaires), soit une augmentation de 31 %.

Au 31 janvier 2015, l'office compte, pour sa part, 882 logements locatifs en propriété (dont 378 non conventionnés). Depuis 2012, il gère en outre 8 logements pour le compte de la VINCEM, société d'économie mixte de la ville de Vincennes et devrait en gérer 16 supplémentaires d'ici la fin de l'année 2015.

Après une croissance moyenne annuelle de 2,5 % sur la période 2005-2010, le parc de l'office s'est accru de 54 logements entre 2011 et janvier 2015.

Sur les 22 bailleurs sociaux opérant sur la ville, l'office est celui qui détient le plus de logements sociaux avec 37 % du parc social, en légère diminution par rapport à la part qu'il représentait en 2010, à savoir 42 %.

La ville de Vincennes fait partie de l'ACTEP, syndicat mixte d'études et de projets de l'Est parisien, qui regroupe 14 communes situées sur les départements du Val-de-Marne et de Seine-Saint-Denis ; regroupement qui devrait à terme aboutir à la création d'une intercommunalité.

Un programme local de l'habitat (PLH) relatif à la période 2012-2017 a été approuvé en avril 2012 et prévoit 597 logements sociaux neufs en six ans. L'effort de la commune de Vincennes pour augmenter sa part de logements locatifs sociaux s'est traduit, comme précédemment indiqué, par une hausse du taux de logements sociaux durant ces dernières années (passage de 7,2% à 9,58% de 2009 à 2014).

L'office a connu une croissance très modeste ces cinq dernières années. Conscient des limites inhérentes à sa taille, il indique avoir lancé une réflexion sur son devenir dans la perspective de la mise en place du Grand Paris, sans avancer de piste précise en matière d'évolution.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Gouvernance

La collectivité de rattachement de l'office est la commune de Vincennes. Le conseil d'administration (CA) composé de 17 membres est présidé, depuis fin 2003, par M. Pierre Lebeau, adjoint au maire (cf. annexe 1.3). Le CA se réunit quatre à cinq fois par an.

Un bureau, une commission d'attribution des logements (CAL) et une commission d'appel d'offres (CAO) ont été régulièrement constitués. À la suite des élections municipales de mars 2014, une nouvelle composition de ces instances a été validée par le CA lors de sa séance du 21 mai 2014. Par même délibération, le CA a également adopté un règlement intérieur relatif à son fonctionnement ainsi qu'à celui du bureau.

Le fonctionnement du conseil d'administration présente des insuffisances, comme le révèle la lecture des procès-verbaux :

- Depuis 2012, le bilan des attributions n'est pas présenté annuellement au CA contrairement aux dispositions de l'article R. 441-9 du CCH. Les orientations applicables à l'attribution des logements ne sont pas davantage définies annuellement par le CA.
- Contrairement aux dispositions de l'article R. 421-16 du CCH, le bureau n'a pas rendu compte au CA des décisions prises le 5 novembre 2013.
- Depuis 2011, le bilan des attributions des marchés n'est pas présenté annuellement au CA.
- La décision portant approbation de l'acte constitutif du groupement de commandes du SIGEIF pour l'achat de gaz naturel a été prise par le directeur général en juillet 2013, alors qu'elle aurait dû être validée par le CA.
- Les résultats des enquêtes « occupation du parc social » (OPS) de 2012 et 2014 n'ont pas été présentés au CA. Le précédent contrôle de la Miilos avait déjà relevé ce point.
- Dans sa séance du 28 février 2013, les administrateurs ont autorisé le président à signer le contrat du directeur général sans toutefois que ce contrat ait été porté à leur connaissance. Or, la circulaire de la DHUP du 22 décembre 2009 précise que, en application de l'article R.421-16 et R.421-17 du CCH: « *Le pouvoir d'autorisation conféré au conseil impose que le contrat, dans lequel figurent notamment le montant de la rémunération annuelle brute ainsi que, le cas échéant, ses avantages soient effectivement soumis au conseil avant leur signature.* »

En outre, il est apparu que deux administrateurs ne se sont rendus, sans motifs reconnus légitimes, qu'à une seule convocation pour la période 2010 à 2013. Ils auraient donc dû être remplacés conformément à l'article L. 421-13 du CCH.

De plus, il a été noté que le registre des délibérations qui n'était plus à jour depuis 2011, a été remis à jour pendant le contrôle.

Enfin, le conseil d'administration délègue au bureau des compétences qu'il continue d'exercer par la suite. Ainsi, le 31 mars 2009, le CA a délégué au bureau un certain nombre de compétences parmi lesquelles celle d'autoriser le président ou le directeur général à ester en justice. Or, postérieurement à cette délégation, le CA a continué à exercer cette compétence alors même qu'il s'en trouvait dessaisi (PV CA du 30/03/2011 et du 28/03/2013).

Lors de sa séance du 21 mai 2014, le CA a délégué au bureau l'ensemble des compétences transférables au titre de l'article R. 421-16, dernier alinéa du CCH. Le CA a néanmoins continué par la suite à approuver le montant de la part variable de la rémunération à attribuer au directeur général alors qu'il en avait perdu la compétence (PV CA du 05/11/2014).

L'office convient de ces insuffisances et entend y remédier.

2.2.2 Organisation et management

2.2.2.1 Organisation

Au 31 décembre 2014, l'office employait 22 agents dont 10 gardiens et 1 agent d'entretien.

L'effectif constitué à 73 % d'agents relevant du statut OPH et à 27 % de fonctionnaires est relativement stable depuis 2012. Toutefois, en dehors des agents de la filière services, le personnel est récemment en poste ce qui complexifie l'accès aux données antérieures. La transmission de l'historique n'a pas davantage pu être assurée par la direction puisque, comme exposé ci-dessous, trois directeurs généraux se sont succédé entre 2013 et 2014.

Du fait de ces mouvements de personnel, l'organisation de l'office s'en est bien évidemment trouvée affectée. Les agents de la filière administrative et technique ont néanmoins fait preuve d'adaptabilité en élargissant leurs missions pour pallier les absences. Les délégations de signature accordées (au nombre de 8 à la date du contrôle) par les différents directeurs généraux et la bonne circulation des informations au sein de l'équipe ont cependant permis la continuité du fonctionnement dans des conditions relativement satisfaisantes.

2.2.2.2 Management

Durant la période de contrôle, la gestion de l'organisme a été assurée par 3 directeurs généraux :

Le contrôle a révélé plusieurs irrégularités.

Le contrat du DG en fonction jusqu'en mars 2013a été conclu le 12/01/2009, soit avant l'entrée en vigueur du décret n° 2009-1218 du 12 octobre 2009 relatif aux directeurs généraux des offices publics de l'habitat. Toutefois, les dispositions de ce décret étant d'ordre public, le contrat de droit public devait être mis en conformité avec ce texte comme d'ailleurs prévu à l'article 5 dudit contrat, ce qui n'a pas été fait.

En outre, il a été mis fin à ce contrat au moyen d'une convention de rupture conventionnelle datée du 28 septembre 2012, subordonnée à l'accord du conseil d'administration. Or, en dehors de l'admission à la retraite et du décès, les deux autres cas prévus par les dispositions du CCH pour mettre fin au contrat d'un DG étaient au moment du contrôle la démission et le licenciement (art. R. 421-20-3 et R. 421-20-4 du CCH). Le recours à la rupture conventionnelle (bien que prévue au paragraphe 4.4 de son contrat) fondée sur les dispositions du code du travail alors que le DG est un agent public est donc irrégulier.

Sans contester l'irrégularité formelle de la rupture conventionnelle au cas d'espèce, l'ancien DG précise que la DIRRECTE a été informée au préalable de cette convention le 17 octobre 2012, le conseil d'administration la ratifiant par délibération du 25 octobre 2012.

L'indemnité versée a correspondu à la rémunération mensuelle brute moyenne sur les six derniers mois, soit un montant légèrement supérieur à 40 k€. Les avantages annexes à la rémunération accordés à son successeur, qui a pris ses fonctions le 4 mars 2013 ne respectaient par ailleurs pas l'article R. 421-20-1 du CCH.

Durant sa période d'essai, l'organisme a pris en charge une somme de 19 992,68 € au titre de ses frais d'hébergement en contradiction avec l'article R. 421-20-1 du CCH. Au surplus, cet avantage en nature n'a pas été soumis préalablement au CA pour validation. En effet, ce n'est que le 26 septembre 2013 que les administrateurs ont été informés de cette situation en même temps qu'ils étaient invités à voter la résiliation du bail meublé souscrit à son profit.

Par ailleurs, il convient de préciser les circonstances du départ de ce directeur général. Ainsi, celui-ci a pris ses fonctions de DG dans le cadre d'un contrat à durée indéterminée en date du 4 mars 2013.

Toutefois, par lettre recommandée avec accusé de réception du 30 août 2013, soit 4 jours avant la fin de la période d'essai, le président notifiait à son DG la rupture de son contrat pour insuffisance professionnelle et rupture du lien de confiance ; motifs que ce dernier a contesté.

Aux termes d'un jugement rendu le 18 février 2015, le tribunal administratif de Melun a prononcé l'annulation de la décision prise par le président du CA et ordonné la réintégration de ce même directeur général. Lors de sa séance du 16 mars 2015, le CA a été informé dudit jugement et a souhaité en interjeter appel. Décision a également été prise, dans l'intérêt du service, de suspendre pour faute grave l'intéressé de ses fonctions, avec effet immédiat. Pour fonder cette suspension, le CA invoquait notamment que : *« le fait pour M.A..., dans la perspective de son recrutement, d'avoir caché qu'il faisait l'objet de procédures pénales pour abus de confiance et abus de biens sociaux, pour lesquels il avait d'ores et déjà été condamné par un tribunal constitué une fraude dont a été victime l'office »*. Suivant décision du 12 mai 2015, le CA a ensuite prononcé son licenciement pour faute grave.

Cette décision clôt les actions contentieuses engagées entre les deux parties.

Le directeur général en fonction au moment du contrôle a pris ses fonctions le 1^{er} avril 2014. Son contrat, signé le 18 mars 2014, prévoit des avantages annexes à la rémunération, tels l'indemnité de fin de carrière et l'allocation de décès, excédant ceux limitativement prévus à l'article R. 421-20-1 du CCH. Ces dispositions non conformes n'ont toutefois pas été appliquées. Alerté sur ce point, l'office a pris l'engagement de mettre en conformité le contrat de son DG lors d'un prochain conseil d'administration.

2.3 CONCLUSION DE LA PRÉSENTATION GÉNÉRALE

Même si le poids de l'office dans le secteur du logement social de Vincennes a subi un affaiblissement ces dernières années, cet organisme continue à demeurer un acteur incontournable.

Les fréquents changements de directeurs généraux auxquels il a été confronté, ont indéniablement eu un impact au niveau de son fonctionnement et de son organisation. De multiples irrégularités ont été constatées concernant les modalités de rémunération des DG. Le contrat du DG actuellement en fonction devra être mis en conformité.

L'OPH devra également veiller à assurer une meilleure information du CA.

3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE

3.1 OCCUPATION DU PARC

Les enquêtes sur l'occupation du parc social (OPS) ont porté en 2012 sur 642 logements avec une participation de 95,64 %, puis en 2014 sur 640 logements avec une participation de 97,50 %.

Les principales données de ces enquêtes sont synthétisées dans le tableau suivant :

Enquête OPS	OPH de Vincennes		Moyenne bailleurs sociaux Val-de-Marne
	2012	2014	2012
Ressources < 20 % plafonds	14,17 %	9,45 %	13,80 %
20 % ≥ ressources < 60 % des plafonds	34,69 %	13,30 %	38,20 %
Ressources ≥ 100 % plafonds	17,10 %	56,41 %	14,20 %
Familles monoparentales	23,62 %	22,28 %	18,50 %
3 enfants et plus	7,49 %	7,53 %	10,91 %
Personnes seules	41,20 %	36,22 %	30,80 %
Occupants mineurs	21,07 %	22,11 %	27,20 %
Occupants âgés de plus de 65 ans	15,69 %	15,62 %	10,50 %

Le précédent contrôle de la Miilos avait relevé une occupation peu sociale du parc. Cette situation a tendance à se confirmer.

Concernant le profil des ménages logés, on constate que les familles monoparentales (+ 5,12 points), seules (+ 10,40 points) ou âgées de plus de 65 ans (+ 5,19 points) sont davantage représentées comparativement à la moyenne sus mentionnée. Les occupants mineurs sont en revanche plus faiblement présents (- 6,13 points).

En décembre 2014, 114 locataires bénéficiaient de l'APL, soit environ 13 % d'entre eux.

L'analyse des résultats de l'enquête OPS 2014 révèle en revanche un manque de fiabilité flagrant.

En effet, la part des ménages bénéficiant de ressources comprises entre 20 % et 60 % des plafonds est passée de 34,69 % à 13,30 % entre 2012 et 2014. De la même manière, la proportion des ménages disposant de ressources supérieures à 100 % des plafonds a subi une forte croissance entre ces deux années, passant de 17,10 % à 56,41 %. Compte tenu du faible taux de rotation de l'organisme (3,05 % en 2012 et 5,11 % en 2013), de telles variations sont incohérentes.

L'office a procédé depuis à des retraitements et est invité, à l'avenir, à sécuriser le processus de recueil de données de cette enquête.

3.2 ACCÈS AU LOGEMENT

3.2.1 Connaissance de la demande

Depuis le 1^{er} janvier 2012, la ville de Vincennes est le lieu unique d'enregistrement des demandes de logements sociaux pour le compte de l'OPH (23 211 demandes de logement à Vincennes en attente). Ainsi, les deux agents de l'office qui étaient chargés de l'enregistrement, ont été transférés à la ville à compter de cette date. Une convention définissant les modalités de gestion par la ville des demandes de logement et de l'attribution du numéro unique a été adoptée le 12 février 2013 afin de se mettre en conformité avec l'article L. 441-2-1 du CCH.

L'enregistrement des demandes de mutations internes continue à être effectué par l'office. Les radiations des demandeurs logés sont également effectuées pour l'office, à l'exception des attributaires des logements réservés par la ville qui sont radiés par celle-ci. Le contrôle a permis de vérifier sur un échantillon de nouveaux entrants que les radiations étaient effectives.

3.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

3.2.2.1 *Vacance et rotation*

Entre 2010 et 2014, les taux moyens annuels de vacance et de rotation des logements s'établissent comme suit :

Année	2010	2011	2012	2013	2014
Taux de vacance global	1,93 %	3,05 %	2,56 %	4,77 %	5,61 %
Taux de vacance < 3 mois	1,09 %	0,12 %	0,35 %	0,12 %	0,82 %
Taux de vacance ≥ 3 mois (hors technique)	0,48 %	0,23 %	0,35 %	0,00 %	0,12 %
Taux de vacance technique	0,36 %	2,70 %	1,86 %	4,65 %	4,67 %
Taux de rotation global	4,82 %	5,68 %	3,05 %	5,11 %	8,87 %
Dont taux de rotation interne	0,91 %	1,33 %	0,35 %	0,35 %	1,52 %

Le taux de vacance global de 5,61 % en 2014 est en augmentation sur la période contrôlée mais reste en deçà de la moyenne communale de 6 %¹. Cette situation s'explique par une hausse du taux de vacance technique due aux réhabilitations en cours.

¹ Source Soes : RPLS au 1^{er} janvier 2014.

Toutefois, la vacance de plus de 3 mois est de 0,12 % en 2014. Ce taux très faible est inférieur de 1,68 point par rapport à la moyenne citée ci-dessus.

Au 31 décembre 2014, le taux de rotation global (8,87 %) a augmenté de plus de 3,5 points par rapport à l'année précédente en raison notamment de la hausse du nombre de logements PLS et des logements réservés au profit de l'ALPAF (Association pour le Logement du Personnel des Administrations Financières), gestionnaire des réservations des ministères économiques et financiers).

L'organisme analyse régulièrement la situation de ses locataires afin d'identifier les éventuelles sous-occupations ou sur-occupations et proposer, si possible, des relogements adaptés.

Par ailleurs, l'office dispose de 389 places de parkings et de box loués. Depuis le dernier contrôle, le taux de vacance s'est amélioré puisqu'il s'est établi, en mai 2015, à 13 % alors qu'il était, en mars 2011, de 26 %. L'office a fixé deux tarifs de location, le premier pour les locataires du parc, le second pour les personnes extérieures.

3.2.2.2 Réservataires

Conformément aux dispositions de l'article R. 441-5 du CCH, l'organisme a signé le 13 septembre 2013 avec le préfet du Val-de-Marne une convention de réservation concernant 162 logements. L'assiette de référence a été actualisée pour 2013, suivant avenant du 23 janvier 2014, mais ne l'a pas été pour 2014.

Lors du précédent contrôle de 2011, il avait été noté que la ville ne disposait d'aucune réservation de logements alors même que celle-ci avait accordé à l'office des garanties d'emprunt et des subventions pour surcharge foncière. Aux termes d'une convention en date du 12 février 2013, la ville s'est vue mettre à disposition 104 logements et accorder, pour tous les futurs projets, un droit de réservation à hauteur de 20 % du programme.

Le tableau suivant récapitule les contingents de réservations, arrêtés au 31 janvier 2015, des logements conventionnés.

Réservataires	Préfet	Mairie	Conseils général et régional	Collecteurs PEEC	ALPAF et POSTE	Non réservé	Total
Logements	197	116	11	57	51	450	882
En %	22,34 %	13,15 %	1,25 %	6,46 %	5,78 %	51,02 %	100,00 %

Les réservataires sont correctement identifiés et informés dès la libération des logements. Suite à l'application du droit de réservation de la ville de Vincennes, la part des logements non réservés a diminué de 20 points pour s'établir au 31 janvier 2015 à 51,02 %.

3.2.3 Gestion des attributions

3.2.3.1 Fonctionnement de la CAL et attribution des logements

La CAL réalise en moyenne une quarantaine d'attributions par an, mutations internes comprises. Le 21 mai 2014, l'office a adopté un nouveau règlement intérieur ainsi qu'une grille d'analyse des demandes de logement en vue d'établir une hiérarchie des critères d'attribution. La fiche individuelle présentée en CAL porte mention du nombre de points attribués au demandeur du logement.

Le contrôle n'a fait apparaître aucun dépassement de ressources. Les candidats sont tous pourvus d'un numéro unique. Les avis d'échéance des logements conventionnés mentionnent le montant du loyer maximal applicable conformément à l'article R. 445-13 du CCH et un décompte détaillé de surface corrigée ou utile est, soit remis aux locataires en application de l'article R. 353-19 du CCH, soit mentionné sur le contrat de location. Les dossiers sont correctement tenus et les autres documents obligatoires dont les diagnostics sont remis aux locataires.

De multiples irrégularités ont été détectées :

- Les locataires ne sont pas informés, par courrier, de l'attribution ou du refus d'un logement. Les notifications se font uniquement par téléphone. L'organisme ne respecte donc pas les dispositions de l'article R. 441-10 CCH qui prévoit que l'offre de logement doit indiquer le délai de réponse (qui ne peut être inférieur à dix jours) accordé au bénéficiaire pour faire connaître son acceptation ou son refus. Il ne respecte pas davantage l'article L. 441-2-2 CCH qui dispose que : « *Tout rejet d'une demande d'attribution doit être notifié par écrit au demandeur, dans un document exposant le ou les motifs du refus d'attribution* ».
- Durant la période 2010 à 2014, la CAL ne s'est jamais réunie au moins une fois tous les deux mois comme prévu à l'article R. 441-9 du CCH. Cette situation avait déjà été constatée lors des deux précédents contrôles. Ce point a été rectifié en 2015.
- L'ordre du jour et le procès-verbal des décisions prises lors de la réunion précédente ne sont pas joints à la convocation en contradiction avec l'article R. 441-9 du CCH. L'office indique avoir rectifié cette pratique depuis le contrôle.
- Le motif de refus ne figure pas sur les PV des CAL qui ne sont en outre pas signés conjointement par le président et un autre membre de la CAL comme précisé au règlement intérieur. Ainsi, seule figure la signature du président de la CAL.
- Selon les dispositions de l'article R. 441-3 du CCH, la CAL doit examiner au moins trois demandes pour un même logement à attribuer. Cette obligation n'est pas systématiquement respectée. L'office précise que les réservataires collecteurs 1% ou assimilés, ainsi que l'Etat, ne proposent en général qu'un seul candidat, mais qu'il veille à ce que la règle des trois candidats soit respectée s'agissant de son contingent propre ou de la ville.

Au regard de la mission d'intérêt général qui lui est dévolue et du fait que les immeubles appartenant à un organisme HLM sont destinés à loger des personnes de ressources modestes (article L. 411-1 du CCH), le CA devrait fixer les plafonds de ressources applicables pour ses 378 logements non conventionnés, ce qui n'est pas le cas. Cette observation avait déjà été formulée dans le cadre du précédent rapport de la Miilos et n'a pas été suivie d'effet.

Dans les faits, cependant, le plafond de ressources exigé en CAL est le plafond PLUS. L'office s'engage à délibérer spécifiquement sur ce point lors d'un prochain conseil.

3.2.3.2 Accord collectif départemental (ACD) et droit au logement opposable (DALO)

Le dernier rapport de contrôle notait que l'organisme avait dépassé les objectifs qui lui avaient été fixés dans le cadre de l'accord collectif départemental. Cette situation se poursuit dans le cadre du présent contrôle.

Année	2010	2011	2012	2013	2014
Attributions	68	55	29	20	49
Objectif ACD	6	6	6	6	7
Réalisés ACD (y compris DALO)	20	20	7	7	13
Dont attributions DALO	11	3	4	4	4
Part des attributions DALO	16,18 %	5,45 %	13,79 %	20,00 %	8,16 %
Part des attributions ACD + DALO	29,41 %	36,36 %	24,14 %	35,00 %	26,53 %

L'OPH respecte globalement le document de cadrage régional pour l'accès au logement social des publics prioritaires signé le 10 octobre 2014 par la DRIHL et l'AORIF. En effet, en vue d'actualiser les accords collectifs départementaux, il a été convenu de fixer un objectif global accords collectifs et DALO à hauteur de 25 % des attributions (10 % accords collectifs et 15 % DALO).

Toutefois, les objectifs d'attribution à des candidats labellisés DALO fixés dans la CUS ne sont pas respectés.

En effet, concernant les DALO, la CUS a fixé, tous contingents confondus, un objectif ambitieux de 22,50 % jusqu'en 2013 puis de 15 % de 2014 à 2016. Ces objectifs n'ont pas été atteints bien qu'aucun candidat DALO n'ait été refusé durant la période 2010-2014. Depuis 2014, l'organisme a accès à l'outil SYPLO mais ne s'en sert pas pour atteindre ses objectifs de relogement de publics prioritaires.

3.3 LOYERS ET CHARGES

3.3.1 Loyers

Les augmentations annuelles de loyer sont pratiquées au 1^{er} janvier et ont respecté les taux fixés par les recommandations ministérielles puis par l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL). Sur la période contrôlée, les hausses de loyer arrêtées par le CA s'établissent comme suit :

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Augmentation pratiquée	1,00 %	1,10 %	1,60 %	2,15 %	0,90 %	0,47 %
Recommandations ministérielles 2010, LFI ou IRL	1,00 %	1,10 % (LFI 2011)	1,90 % (IRL 3 ^e tr.)	2,15 % (IRL 3 ^e tr.)	0,90 % (IRL 3 ^e tr.)	0,47 % (IRL 3 ^e tr.)

Les loyers pratiqués par l'office sont inférieurs aux loyers maximaux actualisés des conventions APL. Ainsi, au 1^{er} janvier 2015, l'OPH de Vincennes dispose d'une marge de près de 40 % par rapport aux loyers plafonds de ses logements conventionnés. Cette marge importante est principalement due au programme du 38/50 rue Defrance (112 logements) qui a été conventionné PLS en 2010 sans actualisation des loyers pour les locataires présents.

À cette même date, les loyers moyens pratiqués sont supérieurs (en SH et SC) aux loyers moyens des logements sociaux. Ainsi, le loyer mensuel moyen à la surface habitable est de 7,16 €/m² (supérieur à la moyenne départementale de 6,50 €/m²), le loyer mensuel moyen à la surface corrigée (SC) est de 3,93 €/m² pour une moyenne départementale de 3,60 €/m². Le loyer mensuel moyen à la surface utile est, quant à lui, inférieur à la moyenne départementale (6,87 €/m² contre 7,3 €/m²) (Source : SOeS, RPLS au 1^{er} janvier 2014).

Les loyers à la relocation sont fixés au plafond prévu par la convention APL.

3.3.2 Supplément de loyer solidarité

Comme prévu dans la CUS, l'OPH de Vincennes applique le barème national du SLS. Ainsi, l'office perçoit le SLS dès lors que les ressources des locataires dépassent les plafonds d'au moins 20 %. Aucun barème spécifique ou exemption n'est appliqué. Au 31 mars 2015, 39 ménages étaient assujettis au versement du SLS calculé (40 en mars 2014). Le montant total facturé était de 9 323,41 €, soit une moyenne mensuelle par locataire de 239 €.

Par ailleurs, dès lors que les locataires ne répondent pas à l'enquête dite « ressources », adressée chaque année au mois d'octobre, l'organisme applique un SLS forfaitaire dès l'échéance de janvier suivante. Au 31 mars 2015, deux locataires étaient concernés pour un montant total de 3 122,68 € ; quatre locataires l'étaient en 2014.

3.3.3 Charges

Le contrôle a porté sur les charges de l'année 2014 pour 24 programmes gérés en direct et sur celles de 2013 pour deux programmes en copropriété.

Les charges sont suivies par deux agents de la direction locative qui traitent également les impayés et se sont réparti le travail par secteur géographique.

Les charges de l'année N-1 sont régularisées sur les quittances au mois d'avril de l'année N et celles des programmes en copropriété au mois d'octobre.

Les charges sont sur-provisionnées à hauteur de 3,01 %. Six programmes subissent un sous ou sur-provisionnement, supérieur à 20 % dont deux de taille inférieure à 1 000 m² (7, rue Defrance et 5, rue Saulpic), un livré en 2014 (157, rue de Jarry) pour lequel l'organisme ne dispose pas de recul suffisant en matière de gestion et un dernier appartenant à une copropriété (Résidence Quinson).

Les charges annuelles s'élèvent en moyenne à 25,34 €. Cinq programmes ont des charges annuelles supérieures à 32,00 €/m² dont deux de petite taille (17 bis, rue de l'Union et 89, rue Defrance) et un troisième situé en copropriété (Résidence Quinson).

S'agissant des coûts par nature de charges, aucune distorsion n'est à signaler en moyenne.

3.4 TRAITEMENT DES IMPAYÉS

Le traitement des impayés est réalisé par le service de proximité et le service de la gestion locative qui s'appuient sur un guide de procédures. Une première relance est opérée par l'agent de proximité au moyen d'un rappel déposé dans la boîte aux lettres du locataire. Si cette démarche s'avère infructueuse, le service de la gestion locative prend le relais. En cas de difficulté particulière, l'occupant peut être accompagné par une assistante sociale de la commune.

Le recouvrement des loyers est principalement réalisé par prélèvement automatique à hauteur de 73 %. L'organisme offre à ses locataires deux dates de prélèvements : le 7 et le 15 du mois.

Un panel d'indicateurs permet de disposer d'une synthèse de la situation globale des impayés.

Ce volontarisme se traduit par un nombre très faible d'expulsions : aucune en 2012, une en 2013 et en 2014.

Le tableau ci-dessous récapitule la situation des impayés sur la période 2009-2013 :

En K€	2009	2010	2011	2012	2013
Montant des créances douteuses (compte 416)	37	192	195	195	146
Admissions en non-valeur (+)	36	22	19	80	0
Total des créances douteuses	73	214	214	275	146
En % des produits	1,71	4,53	3,93	4,68	2,47
Montant des créances simples (compte 411)	252	128	103	223	349
Créances non exigibles (-)	122	128	74	0	0
Total du stock d'impayés	203	214	243	498	495
En % des produits	4,89	4,66	4,51	8,47	8,38

Au 31 décembre 2012, le ratio "créances locatives",

(Locataires simples + organismes APL + créances douteuses des locataires + créances irrécouvrables)

(Loyers + charges récupérées)

était de 8,47 % pour une médiane régionale de 16,13 % (valeur Bolero 2012). Au 31 décembre 2013, ce ratio a légèrement diminué. Le passage à une comptabilité de commerce en 2012 a conduit à la disparition de la prise en compte des créances non exigibles. De même, le changement de directeur général en 2013 a induit une période de flottement au cours de laquelle aucune admission en non-valeur n'a été comptabilisée. Cette situation a été rectifiée en 2014.

Les impayés sont peu élevés même s'ils ont subi un accroissement important en 2012.

3.5 QUALITÉ DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

3.5.1 Gestion de proximité et des réclamations

La gestion de proximité est assurée par 10 gardiens et un agent d'entretien, soit un ratio d'un gardien pour 80 logements, supérieur à la médiane des offices. Les gardiens encaissent les loyers et assurent les tâches d'entretien ménager et de gestion des ordures ménagères. Toutefois, il est fait appel à un prestataire extérieur pour pallier les absences.

Toutes les loges des gardiens sont informatisées, ce qui permet la saisie des réclamations qui sont ensuite traitées, soit par le responsable de maintenance, soit par la technicienne de maintenance.

À l'exception des petites réparations qui sont effectuées par les gardiens, les interventions sont toutes assurées par des prestataires extérieurs et font l'objet d'un suivi attentif par le service de maintenance.

Depuis 2011, une permanence téléphonique est assurée à tour de rôle par six salariés de l'office (de 19 h à 6 h en semaine et du vendredi 17 h au lundi 6 h, le week-end). Préalablement, cette prestation était effectuée par un prestataire extérieur. En cas de réparation urgente, il est fait appel à une société dédiée. Le numéro d'astreinte est affiché dans chaque hall d'immeuble ainsi que les jours et heures de permanence des gardiens.

3.5.2 Enquête de satisfaction

L'enquête de satisfaction 2014, organisée en concertation avec l'AORIF, a été réalisée par téléphone auprès de 182 locataires (200 en 2010), soit environ 20 % du patrimoine. Les résultats font apparaître un bon niveau de satisfaction globale (85 %) qui est toutefois en net recul par rapport à l'enquête effectuée en 2010 (98 %). Les perceptions moins positives des locataires concernent la quasi-totalité des thématiques mesurées. Les plus fortes baisses portent sur :

- le traitement des demandes et des réclamations techniques (40,9 % de satisfaction en 2014, alors que le taux s'établissait à 73,6 % en 2010) ;
- les interventions en cas de panne dans les parties communes et dans les logements (75,3 % en 2014, contre 89,1 % en 2010).

Une vigilance accrue devra donc être plus particulièrement portée sur ces services.

3.5.3 Concertation locative

Le plan de concertation locative couvrant la période 2008-2010 est arrivé à son terme sans avoir fait l'objet d'un renouvellement pour une nouvelle durée de trois ans. Or, l'article 44 bis de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 modifiée dispose que les bailleurs des secteurs locatifs sont tenus d'élaborer un plan de concertation locative couvrant l'ensemble de leur patrimoine ; plan devant en outre être validé par le CA.

Postérieurement à l'expiration du plan, le conseil de concertation locative a continué à se réunir au moins une fois par an, sauf en 2012. Le renouvellement du plan a été engagé depuis par l'office lors d'une réunion de ce même conseil le 13 mai 2015.

3.6 CONCLUSION SUR L'ÉVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE

L'office continue à loger une population à caractère moins social comparativement à celle des autres bailleurs sociaux du département. Il remplit néanmoins ses objectifs en matière d'ACD ainsi que l'objectif global ACD et DALO de 25 %.

L'office devra toutefois fixer un plafond de ressources pour les logements non conventionnés et remédier aux anomalies constatées concernant le fonctionnement de la CAL. L'OPH de Vincennes gère correctement son parc. Un nouveau plan de concertation locative devra être élaboré.

4. PATRIMOINE

4.1 CARACTÉRISTIQUES DU PATRIMOINE

Au 31 janvier 2015, l'office compte 882 logements locatifs en propriété dont 157 en copropriété et 27 locaux commerciaux. L'office dispose également de 449 places de parkings et de box dont 389 loués.

Implanté sur la seule ville de Vincennes, le patrimoine de l'office n'est pas situé en ZUS et ne bénéficie pas du programme de l'ANRU.

L'âge moyen du parc est de 50 ans.

Le tableau ci-dessous reproduit la répartition des logements selon le plafond de ressources applicable :

Plafond de ressources applicable	PLAI*	PALULOS	PLUS*	PLS	Loyer libre	Non conventionnés	Ensemble
Nombre de logements	65	34	198	186	21	378	882
En % de l'ensemble	7,37 %	3,85 %	22,45 %	21,09 %	2,38 %	42,86 %	100 %

* ou assimilé.

4.2 STRATÉGIE PATRIMONIALE

L'OPH de Vincennes a élaboré un Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) pour une période de dix ans. Ce plan, approuvé par le CA le 29 juin 2010, a servi de base à l'élaboration de la convention d'utilité sociale (CUS) signée le 30 juin 2011. Un premier rapport d'évaluation de cette convention, portant sur les années 2011 et 2012, a été réalisé.

Dans sa CUS, l'OPH de Vincennes a défini sa stratégie patrimoniale autour de deux axes : l'adaptation de l'offre de logements locatifs sociaux aux besoins des populations et des territoires ainsi que l'entretien et l'amélioration du patrimoine existant.

4.3 DÉVELOPPEMENT DU PATRIMOINE

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

Sur les 5 dernières années, l'OPH de Vincennes a acquis ou construit 155 logements familiaux dont 28 constructions neuves, 49 acquisition amélioration, 42 VEFA et 36 achats en bloc. Il respecte donc son engagement de réaliser 11 logements nouveaux par an pendant les 6 années de la durée de la CUS.

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

L'office ne possède pas de réserve foncière. Les opportunités foncières proviennent essentiellement d'opérations de démolition ou de surélévation d'immeubles.

Les opérations de construction neuve et d'acquisition-amélioration sont suivies par un maître d'œuvre extérieur à l'office qui s'est également entouré à compter de juin 2014 et pour une durée d'un an d'un assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO). Un nouveau marché d'AMO devrait être passé pour une nouvelle période d'un an.

4.4 MAINTENANCE DU PARC

- Entretien des ascenseurs : les travaux de mise en sécurité des ascenseurs existants ont été réalisés conformément aux dispositions réglementaires applicables. La maintenance est assurée par un prestataire unique.
- Diagnostics amiante et plomb :
 - Amiante : l'ensemble des diagnostics techniques amiante (DTA) a été réalisé dans les parties communes des immeubles collectifs d'habitation à l'exception de certaines pièces

qui n'ont pu être visitées du fait de leur non accessibilité. Une visite ultérieure aurait dû être programmée ce qui n'a pas été fait. En outre, il résulte des rapports établis que de l'amiante a été repérée dans la majeure partie des immeubles. Pour deux immeubles (65, rue Defrance et 6, rue de l'Industrie), certains matériaux contenant de l'amiante étaient dégradés et nécessitaient des mesures qui n'ont pas été prises alors que les recommandations datent respectivement de janvier 2008 et 2013. Par ailleurs, s'agissant des matériaux contenant de l'amiante (en bon état), il est imposé, aux termes de l'article R. 1334-27 du code de la santé publique, de procéder à une évaluation périodique afin de veiller au maintien en bon état de conservation de ces éléments et de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation de ceux-ci. Un tel suivi n'est pas davantage effectué. Les DA-PP, obligatoires depuis le 1^{er} janvier 2013, sont réalisés, quant à eux, à chaque vacance de logement. En 2013, date d'élaboration du dossier individuel de situation (DIS), seuls 35 logements ont été diagnostiqués sur les 882 logements composant le parc. Le responsable de maintenance a suivi une formation liée aux problématiques de l'amiante (compétence amiante sous-section 4 du code du travail) en décembre 2014 et a pour projet de remédier à la situation.

- Plomb : l'ensemble des diagnostics plomb a été effectué. Dans quatre immeubles (3 et 4, rue E. Blot, 5, rue Saulpic et 17, rue de l'Union), des unités de diagnostics de classe 3 ont été repérées. L'office avait donc l'obligation, comme précisé dans les rapports de repérage de 2012 et 2013, d'effectuer les travaux appropriés pour supprimer l'exposition au plomb, tout en garantissant la sécurité des occupants (article L. 1334-9 du code de la santé publique). Il lui appartenait également de transmettre une copie complète du constat, annexes comprises, aux occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée et à toute personne amenée à effectuer des travaux dans cet immeuble ou la partie d'immeuble concernée. Aucune mesure de précaution n'a toutefois été entreprise.
- Détecteurs de fumée : la pose s'est achevée dans le courant du mois d'avril 2015.
- Extincteurs : un contrôle régulier est effectué (dernier passage en novembre 2014).
- Les diagnostics de performance énergétique (DPE) : l'intégralité des DPE des immeubles a été réalisée. Le tableau ci-dessous classe les immeubles selon leur étiquette énergétique :

Classification	A	B	C	D	E	F	G	Total
Pourcentage	0 %	8,16 %	8,16 %	53,06 %	20,41 %	10,20 %	0 %	100 %

Il résulte du tableau ci-dessus que près du tiers du patrimoine se situe en classe E ou F. Dans le cadre de la CUS, l'office s'est engagé à effectuer la réhabilitation énergétique de deux immeubles (47, rue de la République et 25, rue de Lagny) représentant 108 logements. La réhabilitation du 47, rue de la République (18 logements en classe F) est en cours et devrait se terminer à la fin de cette année. En revanche, la réhabilitation de l'autre groupe (classe E) n'a pas débuté et n'est pas planifiée.

- Visite de patrimoine : celle-ci a porté sur l'ensemble du parc et a mis en évidence un bon état d'entretien général.
- Marchés publics : par délibération du 21 mai 2014 (transmise en préfecture le 6 juin 2014), le CA a décidé de soumettre l'organisme à l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 concernant la passation des marchés. Un règlement intérieur définissant la procédure applicable a été adopté. Jusqu'alors, l'OPH était soumis au code des marchés publics (CMP). Un règlement intérieur définissant la procédure adaptée prévue à l'article 28, alinéa 1 du CMP et applicable à l'ensemble des achats de fournitures, services et travaux avait été adopté par le CA le 29 juin 2010 et mis à jour le 27 mars 2012. Le suivi administratif des marchés est assuré depuis septembre 2014 par une chargée de mission. Le suivi technique est, quant à lui, assuré par un AMO et le montage financier de l'opération par le directeur général.

Le contrôle a porté sur des marchés à procédure adaptée (MAPA) et sur un marché à procédure formalisée (marché de location, entretien et relevé des compteurs d'eau passé sur appel d'offres ouvert) soumis au CMP.

Les MAPA vérifiés ont concerné les marchés d'entretien de chaudières individuelles de toitures terrasses et de compteurs d'eau. Ont également été contrôlés le marché de la téléphonie fixe et mobile de diagnostics techniques ainsi que le marché d'AMO.

Le contrôle a révélé de multiples irrégularités, que l'office explique par une organisation défaillante (mouvements de personnel), et qu'il entend solutionner par le recrutement d'un responsable juridique effectué en juin 2015.

Ainsi, l'office n'a pas respecté l'obligation de mise en concurrence de plusieurs marchés, parfois au terme du contrat :

- Marché d'entretien des chaudières individuelles : ce marché, conclu le 21 juin 2012 pour une durée de 4 ans, n'a pas, contrairement à ce qui est prévu par le règlement intérieur, fait l'objet d'une publication dans un journal d'annonces légales (JAL) ou au B.O.A.M.P. Or, compte tenu du montant de ce marché (supérieur à 90 000 € HT), tel aurait dû être le cas. En outre, c'est la CAO qui aurait dû attribuer ce marché.
- Marché de location de téléphonie fixe et mobile : il s'agit d'un marché à bons de commande conclu le 3 décembre 2009 pour une durée de 60 mois (5 ans). Or, de tels marchés ne peuvent pas, conformément à l'article 77 du CMP, excéder une durée de quatre ans, sauf dans des cas exceptionnels dûment justifiés. Au surplus, le marché a continué à être exécuté au-delà du terme du contrat initial qui expirait le 2 décembre 2014. Par avenant du 17 mars 2015, le contrat a ensuite été prorogé du 31 mars au 31 mai 2015. L'OPH aurait dû procéder à une nouvelle mise en concurrence et passer un nouveau marché au lieu de reconduire le contrat.
- Marché de diagnostics techniques : après une consultation restreinte, un marché à bon de commandes a été conclu le 1^{er} mai 2011 pour une durée de 3 ans durant laquelle une somme de 39 538,56 € TTC a été réglée par l'office. Trois avenants successifs ont ensuite été établis afin de proroger la durée au 30 juin 2015, soit au-delà du délai maximum de 4 ans applicable au marché à bons de commande. Or, les montants facturés par la société dans le cadre des avenants s'élèvent, au 7 mai 2015, à 17 027,53 € TTC, soit 43 % du montant du marché initial. Cette prorogation ayant pour effet de bouleverser l'économie du contrat, la poursuite de l'exécution du contrat ne pouvait, par application de l'article 20 du CMP, être effectuée par avenant. Une nouvelle mise en concurrence aurait donc dû être effectuée et un nouveau marché conclu. De plus, il convient de noter que le contrat prévoyait qu'il serait renouvelable par reconduction expresse par période d'un an. Or, ce contrat s'est poursuivi alors même que l'OPH n'a pas adressé de lettre recommandée deux mois avant la fin de la période en cours comme le stipulaient les dispositions contractuelles.
- Marché de location, d'entretien et de relevé des compteurs d'eau : aux termes d'une procédure d'appel d'offres ouvert, l'offre déposée par la société a été acceptée par l'OPH le 23 juillet 2014 pour une durée de 4 ans ferme, reconductible une fois pour une même période, soit jusqu'au 14 juillet 2022. L'OPH a adressé à la société non retenue un courrier en date du 27 juin 2014 sans indiquer les motifs du rejet, en contradiction avec l'article 80 I du CMP. En outre, le courrier envoyé le 3 juillet 2014 au candidat retenu ne comporte pas l'indication de la durée du délai de suspension en violation de l'article susvisé.

Le marché d'assistance à la maîtrise d'ouvrage passé en juin 2014 n'a par ailleurs pas respecté les principes fondamentaux de la commande publique.

Ce marché a fait l'objet d'une consultation restreinte alors qu'il aurait dû faire l'objet d'un avis d'appel public à concurrence (AAPC) publié dans un JAL ou au B.O.A.M.P. ou les deux. En effet, le règlement intérieur, annexé à la délibération du CA du 27 mars 2012, qui s'applique, prévoit ces modalités de publicité adaptées pour les marchés compris entre 90 000 € HT et

193 000 € HT. Le marché d'AMO rentrait dans ce cadre puisque le cahier des charges annexé à la lettre de consultation prévoyait un plafond fixé à 104 000 € HT. Au demeurant, cette consultation a été faite uniquement par mél adressé le 26 mai 2014 auprès de trois sociétés et non par le biais d'une plate-forme en ligne permettant la dématérialisation des procédures de marchés publics. Les réponses transmises également par mél ne peuvent donc avoir date certaine. Il convient également de relever que le délai accordé pour déposer les offres expirait le 31 mai 2014 à 18 h. Ce délai de 5 jours était insuffisant et en outre incompatible avec les jours d'ouverture de l'organisme, fermé les 29, 30 et 31 mai 2014. Un dépôt en mains propres des plis était donc difficilement possible. Par ailleurs, le marché a été attribué par le DG alors qu'il aurait dû l'être par la CAO.

Enfin, d'autres irrégularités ont été détectées sur les marchés suivants :

- Des prestations de vidéo-surveillance sont effectuées par la société depuis plusieurs années sans que ce marché ait fait l'objet d'une mise en concurrence préalable. Or, sur la période 2009 à 2014, le montant TTC acquitté par l'OPH s'est élevé à plus de 140 000 €.
- Marché d'entretien des toitures terrasses : un contrat a été signé le 5 mars 2009 au profit de la société étanchéité pour une durée d'un an renouvelable d'année en année sans toutefois pouvoir excéder trois ans. Dans le cadre de ce marché qui n'a fait l'objet d'aucune mise en concurrence préalable, une somme de 114 126,63 € TTC a été versée. L'examen des pièces du dossier a mis en évidence que cette société intervenait pour l'organisme avant ce marché et a continué à réaliser des prestations, pour un montant de 53 931,95 € TTC, à l'issue du contrat expirant le 4 mars 2012. Ce n'est qu'en avril 2014 qu'une mise en concurrence a été faite et un nouveau marché conclu le 1^{er} juillet 2014 au profit de cette même société.
- Depuis 2011, un cabinet d'expertise comptable réalise pour le compte de l'office des prestations sans que celles-ci aient fait l'objet de mesures de publicité et de mise en concurrence préalables en contradiction avec le code des marchés publics et le règlement intérieur applicable. Or, le montant TTC facturé s'élève au 7 mai 2015 à la somme de 129 341,24 €. Il est donc nécessaire de remédier à cette situation afin de respecter les règles de la commande publique.

4.5 VENTE DE PATRIMOINE

Les ventes réalisées par l'organisme visent à disposer de fonds propres en vue de l'accroissement quantitatif du patrimoine.

Sur la période contrôlée, l'organisme a réalisé des ventes en bloc et des ventes à l'unité. Il a ainsi dégagé plus de deux millions d'euros de plus-values.

4.5.1 Les ventes en bloc

Trois transactions ont été constatées, dont deux conclues en 2012. Ces ventes ont généré des plus-values importantes.

Années	Total des logements vendus	Acquéreur	Plus-values réalisées en k€
2009	0	S.O.	0
2010	0	S.O.	0
2011	0	S.O.	0
2012	21	Valophis	619
2013	0	S.O.	0
2014	4	Investisseur privé	10
Total	25		629

Aucune vente en bloc n'est envisagée dans un avenir proche.

4.5.2 Les ventes à l'unité

Entre 2009 et 2014, les ventes à l'unité ont été exclusivement réalisées auprès de personnes extérieures à la société, qui se sont portées acquéreurs de logements vides à des prix unitaires supérieurs à 320 k€ hormis le logement cédé en 2012 à Prologues, société qui oeuvre dans le logement social à destination de publics en situation de précarité. Le détail des ventes, qui ont produit des plus-values significatives, est le suivant :

Années	Ventes « locataires »	Ventes « extérieurs »	Total des logements vendus	Plus-values réalisées en k€
2009	0	0	0	0
2010	0	0	0	0
2011	0	0	0	0
2012	0	1	1	- 52
2013	0	0	0	0
2014	0	4	4	1 451
Total	0	5	5	1 399

Eu égard au nombre de cessions opérées sur la période, une analyse exhaustive a été réalisée. Les dossiers de vente sont bien tenus et les locataires ont été informés de la politique de vente de l'organisme.

Pour ce qui est des perspectives d'avenir, la société va poursuivre ses cessions de patrimoine à l'unité, à raison de deux logements vacants en copropriété chaque année. Il est donc prévu dans le plan à moyen terme de poursuivre cette politique de cessions à l'unité.

4.6 AUTRES ACTIVITÉS

L'organisme n'exerce pas d'autres activités.

4.7 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

L'office dispose d'un patrimoine attractif et bien entretenu. Grâce à l'apport procuré par ses ventes, il respecte l'engagement de construction de nouveaux logements pris dans le cadre de la CUS. Il devra néanmoins veiller à respecter les recommandations émises en matière d'amiante et de plomb. Une attention particulière devra également être portée à la passation des marchés publics concernant lesquels diverses irrégularités ont été constatées.

5. TENUE DE LA COMPTABILITÉ ET ANALYSE FINANCIÈRE

5.1 TENUE DE LA COMPTABILITÉ

La comptabilité est tenue par le service comptable qui emploie deux agents - une comptable et une aide comptable - et dépend de la direction générale.

Dans le cadre du passage à la comptabilité commerciale, un commissaire aux comptes a été désigné à la suite d'une procédure de mise en concurrence.

L'office est également accompagné par un cabinet d'expertise comptable.

Le contrôle des comptes a mis en relief une comptabilité générale correctement tenue.

5.2 ANALYSE FINANCIÈRE

Les ratios de l'organisme sont comparés aux référents « Boléro-DHUP » des offices d'Île-de-France (valeur 2012).

5.2.1 L'analyse de l'autofinancement

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

Le tableau suivant en résume la formation :

En k€	2009	2010	2011	2012	2013
Marge sur accession	0	0	0	0	0
Marge sur prêts	0	0	0	0	0
Loyers	3 070	3 386	4 082	4 325	4 466
Coût de gestion hors entretien	- 1 043	- 1 043	- 1 313	- 1 494	- 1 642
Entretien courant	- 124	- 127	- 124	- 108	- 161
GE	- 395	- 398	- 438	- 290	- 379
TFPB	- 609	- 642	- 696	- 671	- 770
Flux financier	78	6	- 29	24	4
Flux exceptionnel	43	- 51	- 31	- 80	224
Autres produits d'exploitation	145	117	367	115	160
Pertes créances irrécouvrables	- 37	- 22	- 19	- 80	0
Intérêts opérations locatives	- 353	- 438	- 936	- 976	- 1 026
Remboursements d'emprunts locatifs	- 452	- 356	- 632	- 569	- 567
Autofinancement net²	323	432	231	196	309
% du chiffre d'affaires	10,45 %	12,66 %	5,63 %	4,51 %	6,86 %

Sur la période contrôlée, l'autofinancement net est globalement stable, passant de 323 k€ en 2009 à 309 k€ en 2013, soit une diminution de 14 k€ ou 4,33%. L'autofinancement a subi une dégradation entre les exercices 2010 et 2012, suivie d'une amélioration sur l'exercice 2013. Toutes choses égales par ailleurs, la taille modeste de l'organisme engendre des variations pouvant être importantes d'une année sur l'autre.

Ramené au chiffre d'affaires, le taux d'autofinancement atteint 4,51 % en 2012, soit un niveau inférieur de 4,37 points à la médiane qui s'établissait à 8,88 %. Ce taux est néanmoins remonté à 6,86 % en 2013.

Entre 2009 et 2013, l'autofinancement net moyen a représenté 298 k€ ou 8,02 % du chiffre d'affaires, soit un niveau légèrement inférieur à la médiane 2012 sus-indiquée.

L'office précise que le montant de l'autofinancement net s'élève en 2014 à 14,56 %.

5.2.2 Les produits

L'ensemble des produits locatifs (loyers des logements, des commerces et des parkings) correspondait en 2013 à 75,65 % du montant total des produits. Au titre de cette même année, les produits ont représenté 4 466 k€ contre 4 325 k€ en 2012, soit une hausse de 3,26 %.

L'évolution des loyers sur la période contrôlée se présente comme suit :

En k€	2009	2010	2011	2012	2013
Loyers des logements*	2 602	2 808	3 419	3 651	3 713
Suppléments de loyers de solidarité	64	141	121	104	142
Autres loyers (commerces, parkings...)	404	437	542	570	611
Total des loyers	3 070	3 386	4 082	4 325	4 466

* hors charges récupérables.

Entre 2009 et 2013, les loyers perçus ont progressé de 1 396 k€ ou 45,47 %, notamment en raison de l'accroissement quantitatif du parc, passé de 767 à 862 logements.

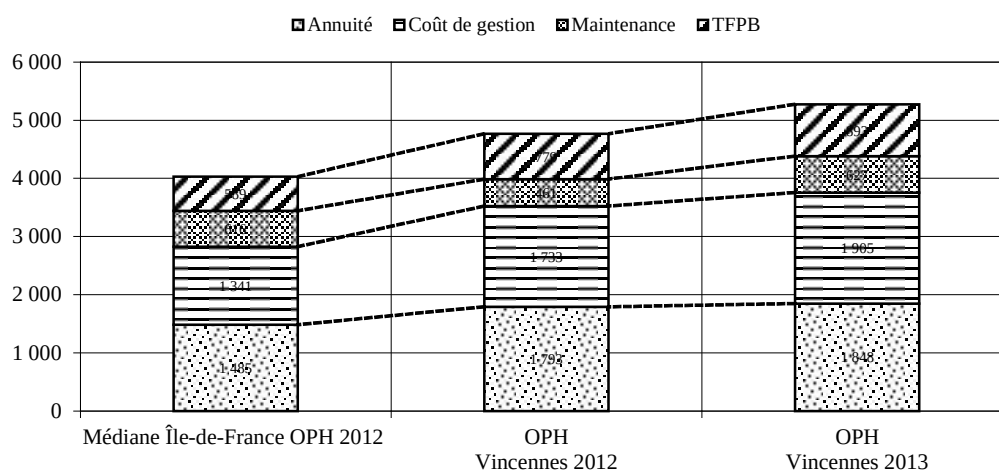
² L'autofinancement net est la mesure, pour un organisme, des ressources tirées de son activité d'exploitation au cours d'un exercice (excédents des produits encaissables sur les charges décaissables) restant à sa disposition, après remboursement des emprunts liés à l'activité locative (à l'exclusion des remboursements anticipés).

Le produit des loyers, en 2012, représentait 4 356 €/lgt, contre une médiane de 3 873 €/lgt. Il se situait ainsi 12,47 % au-delà du produit médian. Il a ensuite progressé en 2013 pour s'établir à 4 473 €/lgt.

5.2.3 Les charges

Les principaux postes de charges sont récapitulés dans le tableau ci-dessous :

En €/logement	Médiane Île-de-France OPH 2012	OPH Vincennes 2012	OPH Vincennes 2013
Annuité	1 485	1 793	1 848
Coût de gestion	1 341	1 733	1 905
Maintenance	616	461	627
TFPB	589	779	893



- **Le coût des annuités locatives**

Les annuités locatives sont élevées. Le montant net de la dette à fin 2013 s'établissait à 34 561 k€. Celle-ci est financée à concurrence de 8,93 % à taux fixe et de 91,07 % à taux révisables indexés sur le livret A.

Au 31 décembre 2013, l'annuité locative versée par l'office a augmenté de 3,06 % par rapport à 2012 (1 848 €/lgt contre 1 793 €/lgt). Toujours en 2012, elle était supérieure de 20,74 % à la médiane régionale (1 485 €/lgt). Pour 2013, l'annuité locative a progressé pour s'établir à 1 848 €/lgt, soit 24,44 % de plus que la médiane.

L'annuité locative atteignait 35,7 % des loyers en 2012, à comparer avec une médiane de 34,59 %. En 2013, ce ratio n'a pas varié et demeure légèrement supérieur à la médiane précitée.

Cette situation est induite par le versement d'intérêts locatifs significatifs, s'élevant à 1 133 €/lgt pour 2012 et à 1 190 €/lgt pour 2013. La médiane régionale s'élevait à 645 €/lgt au titre de 2012. Ainsi, en 2012 et 2013, les intérêts locatifs versés par l'office étaient respectivement supérieurs de 75,66 % et de 84,50 % à la médiane.

Il est à noter que, sur la période 2009-2013, les intérêts locatifs sont passés de 461 €/lgt à 1 190 €/lgt, soit une progression de 158,13 %.

Au titre de 2012 et de 2013, les intérêts locatifs représentaient respectivement 22,6 % et 23,0 % des loyers contre une médiane de 15,03 %. Cette situation est le corollaire de l'accroissement du parc sur la période considérée.

- **Le coût de gestion hors entretien**

La petite taille de l'organisme induit un coût de gestion au logement élevé, notamment en raison de dépenses de personnel supérieures la médiane correspondante liées à l'absence d'économies d'échelle.

Le coût de gestion a notablement progressé sur la période 2009-2013. Il est en effet passé de 1 360 €/lgt à 1 905 €/lgt. Il atteignait respectivement 1 733 €/lgt et 1 905 €/lgt au titre des exercices 2012 et 2013, soit une progression de 9,92 %. Pour 2012, le coût de gestion de l'organisme se situait 29,23 % au-dessus de la médiane régionale (1 733 €/lgt contre 1 341 €/lgt).

Rapporté au montant des loyers, le ratio s'établissait à 34,5 % pour 2012 et à 36,8 % pour 2013, contre une médiane 2012 de 30,11 %. Cette situation trouve notamment son origine dans la hausse significative des rémunérations et des honoraires.

Les rémunérations ont ainsi augmenté de 54 % entre 2009 et 2013, notamment en raison du coût de la rupture conventionnelle signée en 2012 avec l'ancien directeur général, dont le paiement est intervenu en 2013. Les frais de personnel atteignaient respectivement 918 €/lgt et 1 102 €/lgt au titre des exercices 2012 et 2013, soit une progression de 20,04 %. Pour 2012, les frais de personnel de l'organisme se situaient 8,90 % au-dessus de la médiane (918 €/lgt contre 843 €/lgt). En 2013, ils ont notablement progressé pour s'établir à 1 102 €/lgt, soit 30,72 % de plus que la médiane.

En parallèle, les honoraires sont passés de 47 k€ en 2009 à 198 k€ en 2013 en raison de l'adoption d'une comptabilité commerciale et du règlement des frais afférents au recrutement du précédent directeur général.

En 2014, et selon l'organisme, le coût de gestion au logement a sensiblement diminué à la suite de dépenses de personnel moindres, induites par la normalisation des coûts liés au nouveau directeur général et à l'ajustement de l'organigramme par la nouvelle direction.

- **Le coût de la maintenance**

Entre 2009 et 2013, le coût de la maintenance qui regroupe l'entretien courant et le gros entretien est passé de 676 €/lgt à 627 €/lgt, soit un repli de 7,25 %.

Pour l'année 2012, il était inférieur de 25,16 % à la médiane régionale (461 €/lgt contre 616 €/lgt). Il a en revanche progressé en 2013 pour atteindre 627 €/lgt et a dépassé la médiane. Eu égard à la taille modeste de l'organisme, le coût de la maintenance est sujet à des variations importantes en fonction des travaux réalisés au cours de telle ou telle année.

Le coût de la maintenance s'établissait à 9,20 % des loyers en 2012, contre 13,89 % pour la médiane régionale, soit 4,69 points de moins que celle-ci. En 2013, le taux est passé à 12,1 % et se rapproche ainsi de la médiane précitée.

- **Le coût de la taxe foncière sur les propriétés bâties**

Le coût de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) est élevé.

En 2013, 70 logements n'étaient pas assujettis à la taxe foncière sur les propriétés bâties ou l'étaient partiellement à la suite de travaux, notamment de travaux en faveur de personnes à mobilité réduite générant un dégrèvement dit dégrèvement PMR.

Le montant de la TFPB est passé de 609 k€ à 770 k€ sur la période 2009-2013, soit de 794 €/lgt à 893 €/lgt. Alors que la médiane 2012 s'établissait à 589 €/lgt, le coût de la taxe foncière pour l'office équivalait cette même année à 779 €/lgt, soit à près d'un tiers de plus. La charge fiscale s'est ensuite accrue de 14,63 % en 2013 pour atteindre 893 €/lgt. Cette progression s'explique

pour partie par le changement de comptabilisation, les dégrèvements étant désormais comptabilisés en produits exceptionnels.

La TFPB absorbait 15,5 % des loyers en 2012, proportion supérieure à la médiane qui atteignait 14,25 %. En 2013, la part de la TFPB dans les loyers a de nouveau augmenté pour se situer à 17,20 %, soit 1,7 point supplémentaire.

5.2.4 L'analyse de la structure du bilan

Le tableau qui suit présente les principaux postes de la structure du bilan :

En k€	2009	2010	2011	2012	2013
Capitaux propres	11 861	14 312	14 936	16 021	15 987
Provisions pour risques et charges	319	1 179	1 144	681	497
<i>Dont PGE</i>	<i>319</i>	<i>412</i>	<i>377</i>	<i>651</i>	<i>467</i>
Amortissements. et provisions (actifs immobilisés)	12 139	12 962	14 050	15 370	16 576
Dettes financières	15 247	30 984	33 254	33 831	35 108
Actif immobilisé brut	- 34 292	- 54 216	- 61 648	- 64 023	- 66 768
Fonds de Roulement Net Global	5 273	5 222	1 735	1 880	1 400
FRNG à terminaison des opérations³					- 3 171
Stocks (toutes natures)	0	0	0	0	0
Autres actifs d'exploitation	922	2 952	1 981	2 549	1 572
Provisions d'actif circulant	- 172	- 173	- 169	- 95	- 108
Dettes d'exploitation	- 364	- 236	- 381	- 800	- 874
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	386	2 543	1 431	1 653	590
Créances diverses (+)	4 650	318	115	57	133
Dettes diverses (-)	445	396	824	824	737
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	4 205	- 78	- 709	- 767	- 604
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	4 591	2 465	722	886	- 14
Trésorerie nette	683	2 756	1 012	994	1 414

- **Les ratios du FRN et la trésorerie**

	2009	2010	2011	2012	2013
FRNG (en mois de dépenses)	8,3	2,2	1,6	1,8	1,9
Trésorerie (en mois de dépenses)	1,1	1,2	0,9	0,9	1,9
Part du FRN dans la trésorerie	754 %	183 %	178 %	200 %	100 %
(P.M. dépenses mensuelles en k€)	633	2 349	1 111	1 054	738

Au 31 décembre 2013, la situation de l'organisme apparaît comme globalement tendue eu égard à l'accroissement du parc.

- **Le fonds de roulement net global**

Ramené au niveau de son activité, le FRNG a fortement diminué entre 2009 et 2013. Il est ainsi passé de 5 273 k€ à 1 400 k€, soit un repli de près des trois-quarts. Fin 2013, le fond de roulement atteignait 1,9 mois de dépenses contre une médiane de 3,52 mois.

Cette situation trouve son origine dans la croissance notable (de 94,7 %) de l'actif immobilisé brut entre 2009 et 2013, corollaire de l'augmentation de l'offre locative. En parallèle, sur la même période, il est constaté une progression des capitaux permanents, à la suite de l'attribution de subventions et de la souscription de nouveaux emprunts.

³ Fonds de roulement net global à terminaison : mesure de l'excédent en fin d'exercice des ressources stables de l'organisme (capitaux propres, subventions d'investissement, emprunts...) sur ses emplois stables (immobilisations corporelles et financières essentiellement) en se plaçant comme si les opérations engagées étaient terminées, toutes les dépenses étant réglées et toutes les recettes étant encaissées.

Le fonds de roulement à terminaison des opérations, calculé à partir des fiches de situation financière et comptable établies par l'organisme fin 2013, fait ressortir une insuffisance de 3 171 k€ pour mener à terme les opérations en cours.

Consciente de cette situation, la direction de l'office a modifié en 2014 sa stratégie d'investissement en temporisant sur les nouveaux projets et en accélérant le rythme de perception des subventions. L'analyse prévisionnelle tient compte de cette nouvelle stratégie.

La situation devrait donc être plus favorable, ce qui nécessitera d'être confirmé par le calcul du fonds de roulement à terminaison des opérations à fin 2014.

- **Le besoin en fonds de roulement**

Sur la période 2009-2013, le cycle d'exploitation a généré à la fois un besoin et des ressources en fonds de roulement. L'analyse du bas de bilan fait ainsi ressortir des besoins en fonds de roulement respectifs de 4 591 k€ en 2009, de 2 465 k€ en 2010, de 722 k€ en 2011 et de 886 k€ en 2012, qui constituent des besoins à court terme issus du cycle d'exploitation. Cette analyse fait également état de ressources en fonds de roulement de 14 k€ pour l'année 2013.

- **La trésorerie**

La trésorerie disponible a augmenté entre 2009 et 2013, passant de 683 k€ à 1 414 k€.

Elle s'établit toutefois très en deçà de la médiane des offices d'Île-de-France puisque l'organisme disposait, au 31 décembre 2013, d'une trésorerie nette couvrant 1,9 mois de dépenses moyennes contre une médiane 2012 de 2,88 mois.

Entre 2009 et 2013, la trésorerie se situait en moyenne au 31 décembre à 1 372 k€, soit 1,2 mois de dépenses, montant toujours inférieur à la médiane.

La trésorerie est exclusivement placée sur un livret A. Son encours ne permet pas à l'organisme de disposer d'un matelas de sécurité suffisant en cas de dépenses imprévues et substantielles.

Toutefois, la trésorerie moyenne sur 2015 est de 3 247 k€ au regard des précisions apportées par l'organisme, soit plus du double de celle de 2013, témoignant de l'amélioration sensible de la situation financière de l'OPH de Vincennes.

5.3 ANALYSE PRÉVISIONNELLE ET PLAN DE REDRESSEMENT CGLLS

L'organisme a réalisé à partir de Visial une analyse prévisionnelle, sous forme de plan à moyen terme à 9 ans portant sur la période 2015-2023, dont la dernière version date d'avril 2015.

Les principales hypothèses de hausses annuelles retenues sont les suivantes :

- *Financières*

Livret A : 1,00 % en 2015 puis 2,00 % à partir de 2016.

Inflation : 1,00 %.

Taux des placements : 1,00 % en 2015 puis 2,00 % à partir de 2016.

- *Exploitation*

Frais de gestion : 1,00 %.

Salaires : 3,00 %.

Loyers : 0,57 % en 2015 puis 1,00 % à partir de 2016.

- *Maintenance*

Entretien et gros entretien : 1,00 %.

- *Fiscalité*

Taxe foncière sur les propriétés bâties : 3,00 %.

Ces hypothèses sont cohérentes en tendance.

L'analyse prend pour hypothèse l'arrêt du développement du patrimoine après les projets en cours et ne prend pas en compte l'engagement CUS de réhabilitation des 90 logements situés au 25, rue de Lagny. En effet, le coût de cette dernière opération dépasse les capacités financières de l'OPH et il serait impossible à ce dernier de reloger à Vincennes les locataires d'un tel immeuble pendant la durée des travaux.

Les différentes projections figurant dans la simulation aboutissent aux prévisions suivantes :

En k€	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Autofinancement courant	487	471	317	373	379	388	353	357	318
En % des loyers	10,3 %	9,6 %	6,4 %	7,3 %	7,3 %	7,5 %	6,7 %	6,8 %	6,0 %
Fonds de roulement long terme à la livraison	2 312	2 587	2 589	2 602	2 940	3 287	3 599	3 914	4 190

La lecture de ce tableau met en lumière un net recul de l'autofinancement courant entre 2015 et 2023 (- 34,70 %). Ramené au chiffre d'affaires, ce dernier régresse, passant de 10,3% à 6,0 %, soit un niveau très inférieur à la médiane.

En parallèle, le fonds de roulement à long terme est en constante augmentation sur la même période. La progression prévue s'élève à 81,23 %.

La prévisionnelle n'intègre pas les cessions de patrimoine à l'unité, prévues à raison de deux logements chaque année. Ces ventes alimenteront les produits exceptionnels et amélioreront d'autant l'autofinancement. Le produit des ventes servira de fonds propres supplémentaires dans le cadre de la réalisation de 6 à 8 nouveaux logements par an.

L'organisme a donc choisi une série d'hypothèses prudentes, adossées à un coût de gestion certes relativement élevé, mais qui a fait l'objet de mesures de réajustement à la baisse pérennes.

Il apparaît ainsi que la situation financière s'améliore notablement entre 2015 et 2023. Cette situation est notamment liée à une stabilisation quantitative du patrimoine, qui induit une diminution mécanique des annuités d'emprunt.

5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITÉ FINANCIÈRE

La situation financière de l'OPH de Vincennes s'est dégradée au 31 décembre 2013 par rapport à ce qu'il en était lors du précédent contrôle. Cet organisme dispose en effet d'une trésorerie précaire, corollaire d'un fonds de roulement net global insuffisant. Le bas niveau de l'autofinancement résulte principalement d'importantes annuités locatives, issues d'un accroissement quantitatif du patrimoine, ainsi que d'un coût de gestion sensiblement supérieur à la médiane. L'organisme pâtit également de taxes foncières élevées.

Toutefois, le niveau des impayés demeure modeste, en raison de la gestion dynamique de ces derniers. En outre, l'organisme met en œuvre une politique de vente de patrimoine afin de dégager des ressources financières supplémentaires.

Le niveau du fonds de roulement net global à terminaison, constaté fin 2013 au terme de la période contrôlée constituait un facteur d'inquiétude, l'organisme n'étant théoriquement pas en mesure de mener à terme les opérations en cours. La direction de l'OPH a toutefois pris des mesures pour pallier cette situation.

Depuis 2014, la trésorerie suit une pente ascendante, et la stratégie patrimoniale a été récemment réajustée au vu des capacités de l'office.

La situation générale de cet organisme est donc en cours d'amélioration.

6. CONCLUSION

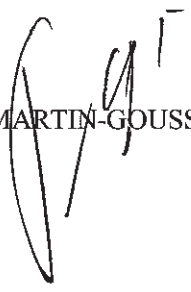
L'OPH de Vincennes possède un patrimoine attractif et bien entretenu. Les loyers sont en moyenne très en-dessous des plafonds réglementaires. Le service aux locataires est assuré dans l'ensemble de façon satisfaisante. L'OPH a participé activement au développement du parc locatif social sur la commune de Vincennes, qui n'a que 10 % de logements sociaux.

Le contrôle a cependant mis en évidence des irrégularités et insuffisances, concernant notamment la gestion des marchés et des contrats successifs des directeurs généraux. L'office a entrepris depuis le contrôle des actions correctives afin de se mettre en conformité.

En relation avec la petite taille de l'organisme, les coûts de gestion au logement demeurent élevés, malgré les efforts consentis par l'office depuis 2014. La situation financière est équilibrée, mais ne dégage pas d'autofinancement significatif, et un redémarrage du développement nécessiterait l'apport de financements publics ou le dégagement de plus values par la vente de patrimoine.

Une réflexion stratégique sur le devenir de cet office apparaît nécessaire.

Le Directeur général de l'Ancols,


Pascal MARTIN-GOUSSET

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2015-013 OPH DE VINCENNES – 94

7. LISTE DES ANNEXES

1. ANNEXES AU RAPPORT

- 1.1 Diligences effectuées lors du contrôle
- 1.2 Fiche récapitulative du rapport provisoire
- 1.3 Informations générales
- 1.4 Gestion locative et patrimoine

- 1.6 Hypothèses et résultats de l'analyse prévisionnelle
- 1.7 Sources et sigles utilisés

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2015-013 OPH DE VINCENNES – 94

1. ANNEXES AU RAPPORT

DILIGENCES EFFECTUÉES LORS DU CONTRÔLE OPH DE VINCENNES – 94

1. ORGANISME DANS SON CONTEXTE, GOUVERNANCE, ORGANISATION ET MANAGEMENT

Étude sommaire du contexte socio-économique

Lecture des procès-verbaux du conseil d'administration et du bureau de 2010 à mai 2015

Analyse des règles de gouvernance

Analyse de l'organisation et du mode de fonctionnement de l'office

2. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE

Exploitation des données des enquêtes d'occupation du parc social de 2012 et 2014

Contrôle des réservations du patrimoine

Analyse de la demande de logements

Examen du règlement intérieur et des procès-verbaux de la commission d'attribution des logements

Analyse de la procédure des attributions et contrôle de dossiers d'attribution

Examen de la mise en œuvre des accords collectifs départementaux et du DALO

Vérification des taux actualisés des loyers des conventions APL

Examen des procédures de perception du supplément de loyer solidarité

Analyse des charges locatives

Examen des impayés et de leur traitement

Gestion de proximité et analyse de la qualité de service rendu aux locataires

3. POLITIQUE PATRIMONIALE

Étude des caractéristiques du parc de logements

Analyse du projet de convention d'utilité sociale, du plan stratégique de patrimoine ainsi que du programme local de l'habitat

Analyse de la capacité à construire de l'organisme

Contrôle de marchés

Contrôle du dispositif d'entretien des ascenseurs

Contrôle de l'application de la réglementation relative à l'amiante et au plomb

Analyse de l'organisation et des efforts d'entretien du patrimoine

Étude des dossiers de vente de patrimoine

Visite de l'ensemble du patrimoine

4. COMPTABILITÉ ET ANALYSE FINANCIÈRE

Analyse des informations contenues dans le compte financier (bilan, compte de résultat, annexes)

Étude de la situation financière

Examen des coûts de fonctionnement

Audit des charges récupérables/non récupérables et des provisions

Analyse d'un échantillon de factures

Entretiens avec le directeur général, la directrice adjointe et la responsable de la comptabilité

Étude de l'analyse prévisionnelle

FICHE RÉCAPITULATIVE DU RAPPORT PROVISOIRE N° 2015-013 OPH DE VINCENNES – 94

Présentation générale de l'organisme	<i>L'OPH de Vincennes exerce son activité de bailleur social exclusivement sur la commune éponyme. Vincennes possède environ 10 % de logements sociaux sur son territoire, mais le parc communal a augmenté de 31 % (561 logements) de 2009 à 2013. L'OPH de Vincennes se caractérise par sa petite taille (moins de 900 logements), mais remplit les objectifs de développement fixés dans sa CUS.</i>
Points forts	• Parc attractif et bien entretenu. • Service aux locataires satisfaisant. • Contribution active au développement de l'offre de logements sociaux dans une commune « loi SRU ». • Loyers très en-dessous des minima réglementaires.
Points faibles	• OPH ne dégagant pas un autofinancement significatif. • Coûts de gestion au logement très élevés, en liaison avec la petite taille de l'organisme. • Une partie du patrimoine nécessite des investissements coûteux en réhabilitation pour améliorer les performances énergétiques. • En raison de sa petite taille, l'organisme peut être dissous en application de l'article L. 423-1 du CCH. • Gouvernance (fonctionnement du Conseil d'administration) et fonctionnement administratif perfectibles. • Fonctionnement de la commission d'attribution des logements perfectible. • Plan de concertation locative à renouveler.
Anomalies ou irrégularités particulières	• Irrégularités dans la gestion des contrats des directeurs généraux successifs, avec attribution d'indemnités indues. • Plafonds de ressources à fixer pour 378 logements non conventionnés. • Gestion des marchés ne respectant pas les principes fondamentaux de la commande publique.

INFORMATIONS GÉNÉRALES SUR L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT

RAISON SOCIALE : OPH de Vincennes

SIÈGE SOCIAL :

Adresse du siège :	6, allée Charles V	Téléphone : 01 43 65 42 78
Code postal, Ville :	94 300 VINCENNES	Télécopie : 01 43 65 37 44

PRÉSIDENT : M. Pierre Lebeau

DIRECTEUR GÉNÉRAL : M. Jean-Louis Ervoes

COLLECTIVITÉ DE RATTACHEMENT : Commune de Vincennes

CONSEIL D'ADMINISTRATION au 30/04/2015

*En application de l'article *R. 421-4 du CCH : 17, 23 ou 27 membres*

	Membres	Désignés par :	Professions
Président	Pierre Lebeau	Collectivité	Retraité
	Charlotte Libert-Albanel	Idem.	Consultante
	Jean-Claude Motte	Idem.	Retraité
	Marie-Noëlle Dupré	Idem.	Sans profession
	Dominique Le Bideau	Idem.	
	Céline Martin	Idem.	Présidente de l'association A.A.H.T.P.
	Jacques-Nicolas de Week	Personnalité qualifiée	Retraité
	Liliane Ricard	Personnalité qualifiée	Retraitée
	Areski Oudjebour	Personnalité qualifiée	Directeur de cabinet
	Frédérique de Vinzelles	Association	Représentante des associations d'insertion
	Pierre Seuzaret	CIL du Val-de-Marne	Chargé de mission
	Christian Pallatier	CGT	
	Régine Souweine	UDAF	Retraitée
	Françoise Souweine	CAF du Val-de-Marne	Secrétaire générale
Représentants des locataires	Raymonde Valle	Élu	Retraitée
	Françoise Fierville	Élu	Retraitée
	Dominique Lepenven	Élu	Retraité

Commissaire du Gouvernement : Préfet

EFFECTIFS DU PERSONNEL au : 28/02/2015	Cadres :	5	Total administratif et technique : 11
	Maîtrise :	3	
	Employés :	3	
	Gardiens :	10	Effectif total : 22
	Employés d'immeuble :	1	
	Ouvriers régie :	0	

GESTION LOCATIVE ET PATRIMOINE

Gestion locative et politique sociale

Occupation du parc au 31/12/2012 (part des ménages en %)

	ressources inférieures à 20% des plafonds	ressources comprises entre 20 et 60%	ressources supérieures à 100%	bénéficiaires d'une aide au logement	bénéficiaires des minima sociaux	familles mono-parentales	familles de 3 enfants et +
organisme	14.17	34.68	17.10	nc	nc	23.62	7.49
moyenne nationale	20.4	46	6.2	46.7	14.3	19.2	10.4
moyenne régionale	17.4	45.3	8	32.3	9.5	19.4	11.9

Contingent de réservation (logements familiaux gérés)

% de logements réservés par le préfet	% de logements réservés par les collectivités	% de logements réservés par le 1% Logement
22.13	14.27	6.40

Vacance et mobilité (en %)	moyenne nationale	moyenne régionale	2014	2013	2012
taux de rotation externe	-	-	7.35	4.76	2.7
taux de vacance global	4.4	3.2	5.61	4.77	2.56
taux de vacance >3 mois hors vacance technique	nc	nc	0.12	0	0.35

Loyers	moyenne nationale	moyenne régionale	2014	2013	2012
taux d'augmentation (logements sociaux) (%)	-	-	0.90	2.15	1.60
taux d'augmentation recommandé (HLM) (%)	-	-	nc	nc	1.9
loyer mensuel moyen à la surface corrigée (€/m² SC)	3.2	3.57	3.93	nc	nc

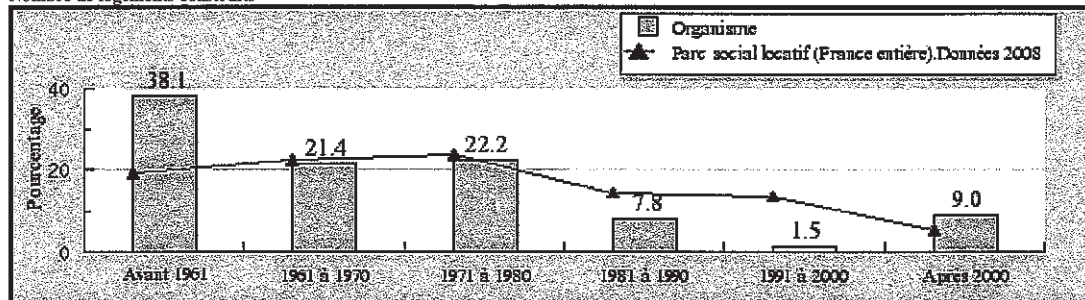
Impayés	médiane nationale	2012	2011	2010
Taux d'impayés inscrit au bilan en % des loyers et charges	13.42	8.5	5.8	7.3
Evolution des impayés (%)	0.85	3.4	-0.1	1.1

Patrimoine

Caractéristiques du parc au 31/12/2015 (Logements familiaux et équivalents-logements en propriété)

nombre de logements familiaux	nombre de places en foyers (en équivalents logements)	% logements collectifs	% logements conventionnés	zone prépondérante	% grands logements (4p. et +)	% logements en ZUS	Age moyen du parc
890	0	100.00	54.76	zone Ibis	16.10	0	50 ans

Nombre de logements construits



Stratégie patrimoniale (activités au cours des 5 dernières années)

date	Durée du PSP	constructions nouvelles	achats	réhabilitations	ventes à l'unité	ventes en bloc	démolitions	changement d'usage
29/06/2010	10 ans	28	102	18	5	25	0	0

Maintenance du parc	médiane nationale	2012	2011
Coût de maintenance au logement (€/logement)	530	461	659

SYNTHESE DES RESULTATS PREVISIONNELS

base: 004-2015- Simulation de base n° 1-2014 à 2023

Etat: 1-01

en milliers d'euros courants	Rappel 2013	Résultats									
		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Loyers patrimoine de référence	3 809	3 853	3 866	3 895	3 924	3 953	3 982	4	4 041	4 071	4 102
Effet des cessions et démolitions		-10	-23	-24	-26	-45	-45	-46	-46	-46	-47
Impact des travaux immobilisés identifiés		0	0	5	10	60	60	61	62	62	63
Impact des travaux immobilisés non identifiés		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Loyers des opérations		5	209	245	248	374	378	382	386	390	393
Loyers théoriques logements	3 809	3 848	4 052	4 121	4 156	4 342	4 375	4 409	4 443	4 477	4
Pertes de loyers /	-84	-161	-109	-64	-63	-48	-48	-48	-49	-49	-50
Loyers quittancés logements	3 725	3 687	3 943	4 057	4 093	4 294	4 327	4 360	4 394	4 428	4 462
Redevances	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres	742	766	783	837	838	839	841	842	844	845	846
Total loyers	4 467	4 453	4 726	4 894	4 931	5 134	5 168	5 202	5 237	5 273	5 308
Production immobilisée	0	38	75	75	75	75	75	75	75	75	75
Autres produits	215	430	420	195	195	195	195	195	195	195	195
Marges sur autres	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Produits financiers	4	14	15	10	10	10	10	10	10	10	10
Produits courants	4 686	4 935	5 236	5 174	5 211	5 414	5 448	5 482	5 517	5 553	5 588
Annuités patrimoine de référence	-1 593	-1 591	-1 609	-1 605	-1 601	-1 519	-1 478	-1 433	-1 430	-1 387	-1 385
Effet des cessions et démolitions logts et	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Annuités des trx immob. identifiés logts et		0	0	0	-130	-151	-151	-151	-151	-151	-151
Annuités des trx immobilisés non identifiés logts		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Annuités des opérations nouvelles logts et		0	0	0	0	-143	-143	-143	-143	-143	-143
Annuités des renouvellements de composants		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total annuités emprunts locatifs	-1 593	-1 591	-1 609	-1 605	-1 731	-1 813	-1 772	-1 727	-1 724	-1 681	-1 679
Solde après annuités	3 093	3 344	3 627	3 569	3 480	3 600	3 676	3 755	3 793	3 871	3 909
TFPB	-770	-831	-843	-868	-894	-921	-948	-977	-1 006	-1 036	-1 067
Solde après annuités et TFPB	2 323	2 513	2 784	2 701	2 586	2 680	2 727	2 778	2 787	2 835	2 841
Maintenance	-217	-256	-270	-272	-275	-278	-281	-283	-286	-289	-292
Gros entretien	-379	-188	-366	-369	-373	-377	-380	-384	-388	-392	-396
Maintenance du parc (y compris régie)	-596	-444	-635	-642	-648	-655	-661	-668	-674	-681	-688
Solde après annuités TFPB maintenance	1 727	2 069	2 149	2 059	1 938	2 025	2 066	2 111	2 113	2 154	2 154
Frais de personnel	-923	-681	-852	-877	-904	-931	-959	-987	-1 017	-1 048	-1 079
Correction régie d'entretien	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Frais de gestion	-625	-610	-678	-632	-639	-645	-652	-658	-665	-671	-678
Charges non récupérées	-25	-48	-33	-19	-19	-14	-14	-15	-15	-15	-15
Intérêts des autres emprunts	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres charges	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coût des impayés	-13	-53	-99	-59	-59	-62	-62	-62	-63	-63	-64
AUTOFINANCEMENT COURANT	141	676	487	471	317	373	379	388	353	357	318
en % des	3,2	15,2	10,3	9,6	6,4	7,3	7,3	7,5	6,7	6,8	6,0
Taux moyen de vacance	2,2	4,2	2,7	1,6	1,5	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
POT FINANCIER début d'exercice à la livraison		935	1 681	1 378	1 648	1 646	1 644	1 977	2 319	2 626	2 936
Autofinancement exploitation		676	487	471	317	373	379	388	353	357	318
Eléments exceptionnels d'autofinancement		997	190	160	159	159	-21	-21	-21	-22	-22
Affectation à la		0	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5
Produits nets de cession des actifs		1 456	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fonds propres investis en		-2 353	-936	-337	-453	-510	0	0	0	0	0
Remboursements en capital emprunts non locatifs		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres variations du potentiel		-30	-40	-20	-20	-20	-20	-20	-20	-20	-20
POT FINANCIER fin d'exercice à la livraison	935	1 681	1 378	1 648	1 646	1 644	1 977	2 319	2 626	2 936	3 207

Provision pour gros	467	467	472	476	481	486	491	496	501	506	51
Dépôts de garantie	445	445	462	463	462	472	472	472	472	472	472
FONDS DE ROULEMENT LT à la livraison	1 847	2 593	2 312	2 587	2 589	2 602	2 940	3 287	3 599	3 914	4 190

Rappel des taux	2013	2014	2015	2016 à 2023
Taux		1,00	1,00	1,00
Taux d'évolution		1,00	1,00	1,00
IRL		1,20	0,57	1,00
Taux livret	1,75	1,25	1,00	2,00

Autres	
Plafonnement des loyers	Non
Consommation des Fonds propres	Livraison
Tx de prod. immob. construct.	0,00
Tx de prod. immob. réhabilitation	0,00

SOURCES ET SIGLES UTILISÉS

REFERENCES DES INDICATEURS DE LA FICHE RECAPITULATIVE ET DE L'ANNEXE 1.4.

Indicateurs	Organisme	Réf. nat. données au :	Réf. Région données au :
Évolution du parc depuis 5 ans (% annuel)	données 2015	01/01/2010 (moy. de l'ensemble des organismes)	01/01/2010 (moy. de l'ensemble des organismes)
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	données 2012	01/01/2009 (moy. de l'ensemble des organismes)	01/01/2009 (moy. de l'ensemble des organismes)
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vac. techn. (%)	données 2014	01/01/2010 (moy. de l'ensemble des organismes)	01/01/2010 (moy. de l'ensemble des organismes)
Loyers mensuels (€/ m ² de surface corrigée)	données 2014	01/01/2010 (moy. de l'ensemble des organismes)	01/01/2010 (moy. de l'ensemble des organismes)
Loyers mensuels (€/ m ² de surface habitable)	données 2014		
Fonds de roulement net global à term. des op. (mois de dépenses)	données 2012		
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	données 2012	31/12/2009 (méd. des OPHLM)	
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	données 2012	31/12/2009 (méd. des OPHLM)	
Taux d'impayés inscrit au bilan en % des loyers et charges	données 2012	31/12/2009 (méd. des OPHLM)	

Sources

- Rapport sur l'occupation du parc locatif social (OPS) et son évolution 2009, MEDAD/DGUHC
- Enquête sur le parc locatif social (EPLS) au 1er janvier 2010, MEEDDAT/CGDD/SOeS/OSLC
- Circulaire loyer HLM pour les taux de loyers recommandés pour 2011, MEEDDAT/DGALN/DHUP
- Référents Boléro 2009, MEEDDTL/DGALN/DHUP

- SIGLES UTILISÉS

Sigle		Sigle	
AAH	Allocation pour Adultes Handicapés	ORU	Opération de Renouvellement Urbain
ANRU	Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine	PALULOS	Prime à l'amélioration des Logements à Usage Locatif et à Occupation Sociale
APL	Aide Personnalisée au Logement	PLAI	Prêt Locatif Aidé d'Intégration
ASLL	Accompagnement Social Lié au Logement	PLATS	Prêt Locatif Aidé Très Social
CAL	Commission d'Attribution des Logements	PLI	Prêt Locatif Intermédiaire
CCH	Code de la Construction et de l'Habitation	PLR	Programme à Loyer Réduit
CGLLS	Caisse de Garantie du Logement Locatif Social	PLUS	Prêt Locatif à Usage Social
CHRS	Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale	PSP	Plan Stratégique de Patrimoine
CMP	Code des Marchés Publics	PSR	Programmes Sociaux de Relogement
CUS	Conventions d'Utilité Sociale	RHI	Résorption de l'Habitat Insalubre
DALO	Droit Au Logement Opposable	RMI	Revenu Minimum d'Insertion
DTA	Dossier technique d'amiante	SA d'HLM	Société Anonyme d'HLM
FRNG	Fonds de Roulement Net Global	SCI	Société Civile Immobilière
FSL	Fonds de Solidarité Logement	SCLA	Société Coopérative de Location Attribution
GIE	Groupement d'Intérêt Économique	SCP	Société Coopérative de Production
GPV	Grand Projet de Ville	SEM	Société anonyme d'Economie Mixte
HBM	Habitation à Bon Marché	SRU	Solidarité et Renouvellement Urbain (loi du 13 décembre 2000)
HLM	Habitation à Loyer Modéré	TFPB	Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties
HLMO	Habitation à Loyer Modéré Ordinaire	USH	Union sociale pour l'Habitat (union des différentes fédérations d'organismes d'HLM)
MOUS	Maîtrise d'Ouvrage Urbaine et Sociale	VEFA	Vente en État Futur d'Achèvement
OPH	Office Public de l'Habitat	ZUS	Zone Urbaine Sensible

