

RAPPORT DEFINITIF DE CONTRÔLE

N° 2014-137 Novembre 2015

Office public de l'Habitat 77 -Seine-et-Marne

Melun (77)

Rapport définitif de contrôle n°2014-137 Novembre 2015

Office public de l'Habitat 77 - Seine-et-Marne

Melun (77)

FICHE RÉCAPITULATIVE DU RAPPORT DÉFINITIF

N° 2014-137

OPH 77 - SEINE-ET-MARNE – 77

Président : Mme Maud Tallet
 Directeur général : M. Jean-Luc Bonabeau
 Adresse : 10, avenue Charles Péguy - BP 114
 77 002 MELUN CEDEX

Nombre de logements familiaux gérés : 16 217

Nombre de logements familiaux en propriété : 16 170

Nombre d'équivalents logements des foyers en propriété : 299

Indicateurs ¹	Organisme	Réf. nat.	Réf. région
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	2.1	1.17	0.83
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	45.3	46.7	32.3
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vac. techn.(%)	1.1	nc	nc
Loyers mensuels (€/m ² de surface corrigée)	3.26	3.2	3.57
Loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	3.28		
Fonds de roulement net global à term. des op. (mois de dépenses)	nc		
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	1.6	4.18	
	Quartile : 1		
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	11.6	12.94	
	Quartile : 2		
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	20.2	13.42	
	Quartile : 4		

Présentation générale de l'organisme *Le patrimoine de l'OPH 77 comprend 16 777 logements locatifs repartis sur 310 programmes et 101 communes. et 5 EPCI ou syndicats d'agglomération nouvelle. Très majoritairement composé d'immeubles collectifs (95 %), le parc approche les 40 ans d'âge. Plus de 5 400 logements, soit 32 % du patrimoine de l'office, se trouvent dans les quartiers prioritaires de la politique de ville (QPV) qui englobent tous les programmes anciennement en zones urbaines prioritaires (ZUS).*

Points forts

- politique de gestion locative efficace et adaptée
- politique de réhabilitation active
- objectifs DALO et accords collectifs atteints
- politique dynamique de développement du patrimoine
- forte implication dans plusieurs projets de rénovation urbaine
- redressement financier effectif

Points faibles

- contrôle de gestion insuffisant
- suivi des charges locatives manquant de rigueur

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

- entretien du patrimoine parfois défaillant
- problèmes de vacance de résidences sociale non résolus
- persistance d'emprunts toxiques
- difficulté temporaire à mobiliser les garanties d'emprunt des collectivités territoriales

Anomalies ou irrégularités particulières

- anomalies dans le fonctionnement du CA et de son bureau
- décomptes de surfaces corrigés pas systématiquement revus suite aux modifications apportées aux logements
- non-respect de plusieurs obligations relatives aux charges locatives
- défaillances dans l'organisation des missions de syndic et le suivi de copropriétés
- retard dans le paiement des fournisseurs en 2014
- anomalies dans la tenue de la comptabilité

Conclusion

L'OPH 77 se déploie sur tout le département de Seine-et-Marne, ce qui fait de lui un partenaire privilégié des collectivités territoriales mais aussi un acteur tributaire des réalités démographiques de son territoire (zones nord et ouest sous tension opposées à une grande zone est détendue). L'office assure une gestion locative adaptée aux enjeux de son territoire et de ses locataires, aux ressources peu élevées. Il a fait le choix d'une organisation de proximité décentralisée qui requiert cependant plus de formalisme et la mise en place, désormais urgente, d'un contrôle de gestion.

Le suivi des charges locatives manque de rigueur. La gestion de proximité s'améliore, cependant impactée par les dysfonctionnements de certains groupes, auxquels il n'est pas toujours remédié avec la réactivité nécessaire. La mise en oeuvre d'une politique active de réhabilitation du patrimoine est complétée par des mesures de prévention et de mise en sécurité des sites, dont certains demeurent encore peu attractifs.

La politique de développement du patrimoine est l'un des points forts de l'office, qui lui a permis d'accroître son patrimoine de 10 % depuis 2009 (15 % avec les opérations de rachat). Le recours aux acquisitions en VEFA s'amplifie et l'office développe également une activité de location-accession (PSLA). L'OPH 77 souhaite se désengager de la gestion de ses structures d'hébergement dont la gestion directe l'handicape. L'office a mené de front trois grandes opérations de rénovation urbaine, dont celle des Hauts-de-Melun, toujours en cours, et qui pourrait bénéficier des crédits du PNRU2. Pour financer la mise en oeuvre de sa politique de réhabilitation et son engagement dans ces projets de rénovation urbaine, l'office a pu s'appuyer sur le protocole de consolidation CGLLS (2009-2014).

La situation financière de l'office est à présent plus satisfaisante, mais demeure fragilisée par l'existence d'emprunts toxiques pour lesquels le fond de soutien a été sollicité. La trésorerie reste tendue en raison des difficultés à obtenir les garanties d'emprunt auprès des collectivités territoriales. De ce fait, il est constaté des retards dans le paiement des fournisseurs. Enfin, des entorses aux règles comptables ont été relevées ainsi que des insuffisances dans le suivi des subventions.

Dans un proche avenir, l'office devrait connaître une intégration modulée dans le périmètre et les structures administratives initiées par le Grand Paris, en espérant qu'elle lui permette d'étoffer son patrimoine urbain et péri-urbain dans les zones dynamiques du département tout en maintenant une présence territoriale complète.

Précédent rapport Miilos : n° 2010-117 de juin 2011
 Contrôle effectué du 12 décembre 2014 au 23 avril 2015
 Diffusion du rapport définitif : Novembre 2015

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2014-137

OPH 77 – SEINE-ET-MARNE – 77

SOMMAIRE

1. PRÉAMBULE.....	2
2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME ET DE SON CONTEXTE.....	2
2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME	2
2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT.....	3
2.2.1 Gouvernance	3
2.2.2 Organisation et management.....	4
2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE.....	5
3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE	5
3.1 OCCUPATION DU PARC	5
3.2 ACCES AU LOGEMENT	6
3.2.1 Connaissance de la demande.....	6
3.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme	7
3.2.3 Gestion des attributions.....	8
3.3 LOYERS ET CHARGES.....	9
3.3.1 Loyers	9
3.3.2 Supplément de loyer de solidarité	10
3.3.3 Charges locatives	10
3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES	11
3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES	12
3.6 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE	13
4. PATRIMOINE.....	14
4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE	14
4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE	14
4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE	15
4.3.1 Rythme de construction depuis les 5 dernières années et objectifs de production	15
4.3.2 Capacité de l'organisme à construire ou acquérir des logements.....	15
4.4 MAINTENANCE DU PARC	16
4.5 VENTE DE PATRIMOINE	17
4.6 AUTRES ACTIVITES.....	18
4.7 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE.....	20
5. RÉNOVATION URBAINE.....	20
6. TENUE DE LA COMPTABILITÉ ET ANALYSE FINANCIÈRE.....	21
6.1 ANALYSE FINANCIERE.....	23
6.1.1 Analyse du compte de résultat	23
6.1.2 Étude plus particulière des fonds disponibles	27
6.2 ANALYSE PREVISIONNELLE	32
6.3 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE	33
7. SUIVI DU PROTOCOLE DE CONSOLIDATION CGLLS.....	34
8. CONCLUSION	35
9. LISTE DES ANNEXES.....	36

1. PRÉAMBULE

L'Ancols exerce le contrôle de l'office public de l'habitat OPH 77 en application de l'article L. 342-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH) : « l'agence a pour missions : 1° de contrôler de manière individuelle et thématique : le respect, par les organismes [...] des dispositions législatives et réglementaires qui leur sont applicables ; l'emploi conforme à leur objet des subventions, prêts ou avantages consentis par l'État 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 [...] ».

Le précédent contrôle, réalisé d'octobre 2010 à mars 2011, a donné lieu à un rapport définitif en juin 2011. Au nombre des points forts identifiés à l'époque, on relevait une contribution active au logement des populations à faibles revenus et en difficulté sociale, un endettement limité et des coûts de gestion maîtrisés. Concernant les points faibles, il était observé une gestion d'ensemble perfectible, une difficulté à assurer un suivi satisfaisant des programmes de réhabilitation et de maintenance, des difficultés persistantes de gestion de proximité sur certains sites, des perspectives financières à actualiser et enfin un retard dans la reconstitution de l'offre suite aux premières démolitions de l'ANRU. Quelques anomalies étaient relevées : absence de diagnostic de performance énergétique annexé aux contrats de location, le non-respect des obligations en matière de dossiers techniques amiante et des délais de paiement des fournisseurs.

Le contrôle porte sur les exercices 2009 à 2013 et la gestion 2010-2014.

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

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME

Créé en 1949 à l'initiative du conseil général de Seine-et-Marne, sa collectivité de rattachement, l'office public de l'habitat (OPH 77) est le premier bailleur social du département. Il compte 16 777 logements au 31 décembre 2014 (soit près de 20 % du parc social), répartis sur 101 communes et cinq communautés d'agglomération ou syndicats d'agglomération nouvelle¹.

La Seine-et-Marne, territoire d'intervention de l'office, compte 1 353 946 habitants (recensement 2012) et connaît une augmentation régulière de sa population.

C'est un département contrasté sur le plan de la répartition démographique, qui présente des zones tendues (nord) à détendue (est et sud), obéissant à des logiques de développement économique : plate-forme intermodale de l'aéroport de Roissy-Charles de Gaulle, pôle tertiaire et touristique de Marne-la-Vallée (parc d'attraction de Disneyland Paris), bassins d'emplois industriels, encore important à Melun (centre de recherche de la Snecma), mais déclinant dans la région némourienne (verre, chimie et imprimerie). L'OPH 77 est essentiellement implanté en milieu urbain dense, dans l'ouest de la Seine-et-Marne, mais il est également présent dans de nombreuses communes rurales.

L'office est partie prenante dans les projets de rénovation urbaine de Le Mée-sur-Seine, Dammarie-lès-Lys et Melun, ville également concernée par le nouveau programme national de renouvellement urbain 2014 - 2024 dans ses quartiers nord (Schumann et Beauregard).

¹ Les villes seine-et-marnaises les plus peuplées sont Chelles (52 817 habitants), Meaux (52 225), Melun (39 497) et Pontault-Combault (36 458). Les établissements publics de coopération intercommunales (EPCI) les plus importants (plus de 75 000 habitants) dans lesquels intervient l'OPH 77 sont les communautés d'agglomération de Melun Val-de-Seine, Marne-la-Vallée – Val Maubuée, Marne et Gondoire, Pays de Meaux, Marne et Chantierine, et Sénart. Ces EPCI disposent d'un programme local de l'habitat.

Il arrive au terme d'un protocole de consolidation qui couvrait les années 2009-2014 dans le cadre d'une convention tripartite signée avec la caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) et le conseil général.

Cette période a également été marquée par un fort développement patrimonial (+ 15 % en 5 ans), tant par l'offre nouvelle que par croissance externe : fusion avec l'OPH du Pays de Fontainebleau en 2011 et achat de logements auprès d'autres organismes de logements sociaux (Batigère en 2011 et Meaux Habitat en 2013).

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Gouvernance

2.2.1.1 Conseil d'administration

Le conseil d'administration (CA), composé de 23 membres, a été installé en mai 2011 après le renouvellement partiel du conseil général². Sa composition pourrait évoluer à la suite des élections des conseils départementaux, dont le scrutin a eu lieu récemment en mars 2015. Madame Maud Tallet, maire de Champs-sur-Marne et conseillère générale de Seine-et-Marne, est présidente du CA depuis septembre 2008.

Le CA est aidé dans ses travaux par un bureau, une commission d'appel d'offres, deux commissions d'attribution de logements (CAL), une commission des finances et un comité de déontologie, du plan départemental et de l'observatoire des programmes.

Sur la période 2010-2015, le CA s'est réuni de 4 à 6 fois par an.

Des anomalies ont été constatées dans le fonctionnement du conseil d'administration et de son bureau (art. L. 421-13, R. 421-16 du CCH).

- Une administratrice, représentante élue par les locataires, ne s'est rendue qu'à 2 convocations du conseil d'administration sur la période allant du 8 avril 2013 au 23 juin 2014, et ne s'est pas fait représenter. De 2012 à 2014, elle n'a participé qu'à 4 séances sur 10. Cette administratrice pourrait être déclarée démissionnaire par le préfet en vertu de l'article L. 421-13 du CCH³.
- Aucune clôture financière d'opérations n'a été soumise à délibération du conseil d'administration sur la période 2009-2013. En avril 2014, un nombre très élevé de clôtures (près de 600) a été examiné en une seule séance.
- Les comptes-rendus des CA et des bureaux sont succincts et apparaissent parfois comme de simples relevés de décisions qui ne retranscrivent pas la teneur des débats qui ont animé les séances.

À cela s'ajoute un facteur aggravant : le bureau du CA, déjà délégataire de larges compétences⁴, délibère désormais de questions qui peuvent relever de la stratégie de l'établissement et revêtir un enjeu financier important : priorisation des acquisitions en VEFA sur les zones tendues, vente de l'ancien siège social de l'OPH du pays de Fontainebleau, renégociation de l'emprunt indexé sur le franc suisse souscrit auprès de Dexia. Jusqu'à mi-2010, les autorisations d'emprunts et les décisions d'ordre patrimonial étaient d'ailleurs encore délibérées directement en CA (cf. PV du CA du 21 juin 2010). A contrario, son bureau autorise actuellement des opérations de développement pour des montants très importants : la construction ou l'acquisition en VEFA de

² La composition du CA et des commissions qui en émanent avait déjà été modifiée quant aux membres représentant les locataires, suite aux élections des représentants des locataires ayant eu lieu le 25 novembre 2010.

³ Qui indique que « Tout membre du conseil d'administration qui, sans motifs reconnus légitimes, ne s'est pas rendu à trois convocations pendant une période de douze mois peut, après avoir été mis en mesure de présenter ses observations, être déclaré démissionnaire par le préfet. Il est immédiatement remplacé ».

⁴ Les délégations de compétence du CA à son bureau ont été décidées puis réaffirmées lors des réunions des 11 septembre 2008, 30 mai 2011 et 24 octobre 2013. Elles concernent notamment le placement des fonds de l'office, les décisions des programmes de réservation foncière, d'aménagement, de construction et de réhabilitation, et les acquisitions en VEFA.

377 logements pour un coût global de 53 263 k€ HT ont été approuvées lors de la seule séance du 20 mars 2015.

Pour rappel, l'article R. 421-16 5° du CCH précise que le CA ne peut donner délégation à son bureau quant aux « orientations en matière (...) d'évolution du patrimoine ».

Bien que l'organisme rappelle que le conseil d'administration débat sur la stratégie patrimoniale à l'occasion de deux conseils de fin d'année et que les compétences du bureau se limitent à l'autorisation des opérations, l'Agence maintient que le bureau est entré dans le périmètre de compétences du conseil d'administration, dont les procès-verbaux semblent généralement traduire une approbation sans débats des décisions de ce dernier.

La commission des finances est un organe consultatif (avis pour l'achat de programmes en VEFA ou l'augmentation des loyers) et le comité de déontologie, du plan départemental et de l'observatoire des programmes, dont le rôle a été précisé depuis le contrôle précédent (cf. obs. n° 2 du rapport n° 2010-117), s'est vu confier des missions élargies (suivi statistique, analyse sociologique et veille réglementaire) ; il est également à l'origine de propositions modifiant les orientations de l'office en termes d'attributions de logement et le règlement intérieur des CAL (cf. § 3.2).

La convention d'utilité sociale (CUS), signée avec l'État et le Département en juin 2011, a fait l'objet d'une première évaluation bisannuelle en juin 2014. Le bilan partagé d'évaluation prend acte des bons résultats de l'OPH 77 dans le développement de l'offre nouvelle, rappelle ses engagements en matière de réhabilitation thermique et note les efforts accomplis en matière de relogement des publics prioritaires.

2.2.2 Organisation et management

L'OPH 77 est organisé autour de services support (ressources humaines, systèmes d'informations, communication, syndic-copropriété, plate-forme téléphonique, contrôle de gestion) et de 3 directions fonctionnelles (budget et finances, affaires juridiques et économiques, maîtrise d'ouvrage).

Depuis le contrôle précédent, la direction du développement et la direction de la maintenance ont fusionné dans une entité plus vaste, la direction de la maîtrise d'ouvrage, et l'activité ventes dépend désormais de la direction des affaires juridiques et économiques.

La gestion locative et une partie du suivi technique du patrimoine sont décentralisées dans les agences, dont le nombre est passé de 5 à 4, réparties sur l'ensemble du département. Assistés de deux adjoints, les responsables d'agence sont chargés du management du personnel de proximité et sont réunis mensuellement au siège de l'office dans le cadre des comités opérationnels.

Au 31 décembre 2014, l'OPH 77 comprend 343 salariés, dont 103 gardiens.

Les effectifs sont en augmentation (315 salariés à fin 2009) en raison des opérations de croissance externe réalisées depuis 2011 (cf. § 2.1). La fusion avec l'OPH du Pays de Fontainebleau notamment, s'est accompagnée de la garantie de reprise de tous les salariés (fonctionnaires et personnel de droit privé) par l'OPH 77 et par les Foyers de Seine-et-Marne (FSM).

M Jean-Luc Bonabeau est directeur général depuis le 1^{er} novembre 2007. Il est assisté dans sa fonction par Mme Peyrot, directrice générale adjointe.

L'examen de la rémunération du directeur général permet de constater le respect des dispositions du décret n° 2009-1218 du 12 octobre 2009 relatif aux directeurs généraux des OPH.

Le précédent rapport Miilos (cf. obs. n° 3) faisait état de l'absence de versement, par l'ancien directeur général (1986-2002), des sommes dues à l'office au titre des dommages et intérêts auxquels il avait été condamné par jugement du 18 septembre 2007. Cette situation est en voie de régularisation avec un restant dû fin 2014 de 16 611 € sur un montant initial de 119 362 €.

Le contrôle de gestion est insuffisant et toutes les procédures n'ont pas été formalisées.

Recrutée début 2014, une contrôleuse de gestion a été repositionnée sur d'autres fonctions sans que les outils de contrôle de gestion n'aient été finalisés et diffusés dans les services.

Les indicateurs mis en place jusqu'alors au sein des agences sont peu nombreux et se limitent à la gestion locative (vacance, impayés) et dans certains cas au suivi de l'exécution budgétaire. Ces données ne sont consolidées qu'à l'occasion de l'élaboration du rapport annuel d'activité et aucun reporting régulier n'a été mis en place à l'intention de la direction générale. Par ailleurs, il n'est pas mené d'analyse des écarts entre les objectifs et les résultats obtenus.

Des activités pour lesquelles des dysfonctionnements ont été constatés, ne sont pas encadrées par des procédures formalisées : régularisation de charges, suivi des copropriétés. L'OPH a procédé en janvier 2014 à la création d'un poste de contrôleur de gestion pour remédier progressivement à ces dysfonctionnements.

Responsabilité sociétale des entreprises

Début 2012, l'OPH 77, assisté d'un prestataire externe, s'est engagé dans une démarche de responsabilité sociétale des entreprises (RSE) visant à l'amélioration de ses performances dans 4 domaines : la qualité de service, la baisse des charges locatives, la valorisation du capital humain et le rôle sociétal (environnement et équilibre social du territoire). Des salariés volontaires, représentant un large éventail de métiers (services supports, personnel de proximité) ont participé à des groupes de travail thématiques et ont identifié 87 actions dont 44 "engagées à finaliser". Cette démarche collaborative, à laquelle ont été associés des partenaires de l'office (EPCI, État, Action logement, AORIF) a fait l'objet d'un rapport en juin 2014, qui prévoit un recentrage sur un nombre plus limité d'actions et la définition d'indicateurs de suivi.

2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE

L'OPH 77 intervient dans un marché du logement tendu dans le nord et l'ouest du département de la Seine-et-Marne, zones dans lesquelles il a fortement développé son patrimoine ces 5 dernières années.

Déléataire de larges compétences, le bureau du conseil d'administration délibère sur des questions aux enjeux financiers et patrimoniaux importants, qui pourraient être utilement débattues au sein du CA. Par ailleurs, le fonctionnement de cet organe de décision peut encore être amélioré : examen plus régulier des clôtures financières des opérations, rédaction plus développée des comptes-rendus de séances.

L'organisation de l'office repose sur la décentralisation de nombreuses fonctions dans les agences (gestion locative et technique). Ce mode de fonctionnement nécessite d'autant plus la mise en place d'un contrôle de gestion et de procédures couvrant tous les domaines.

3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE

3.1 OCCUPATION DU PARC

Comme le montre le tableau ci-après⁵, l'OPH 77 loge une population aux caractéristiques sociales marquées.

⁵ Ce tableau est issu de l'analyse des enquêtes biennales sur l'occupation des logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2012 et au 1^{er} janvier 2014 fournies par l'organisme.

Ensemble du patrimoine	% de familles mono parentales	% de revenus inférieurs à 20 % des plafonds	% de revenus inférieurs à 60 % des plafonds	% de revenus supérieurs à 100 % des plafonds	% de bénéficiaires d'une aide au logt (APL ou AL)
OPH 77 OPS 2014	28,1 %	21,1 %	69,8 %	4,6 %	45,3 %
OPH 77 OPS 2012	24,7 %	19,7 %	69 %	4,9 %	45,5 %
Île-de-France 2012 ⁶	20,0 %	14,4 %	54,2 %	14,1 %	38,1 %

En effet, le niveau de ressources des locataires est très inférieur à la moyenne constatée pour l'ensemble des organismes d'HLM en Île-de-France. En 2012 comme en 2014, plus de 69 % des ménages de l'office ont des ressources inférieures à 60 % des plafonds PLUS (54,2 % en moyenne pour l'Île-de-France). Si l'on se réfère aux emménagés récents, la situation des locataires est encore plus défavorable : le taux s'élève à 75 %.

L'enquête sur l'occupation du parc révèle également que le nombre de locataires allocataires de l'APL dépasse 45 % en 2012 et 2014, taux supérieur à celui relevé en région francilienne (38,1 %).

Concernant la composition des foyers, les familles monoparentales sont surreprésentées et en augmentation (28 % en 2014 contre 24,7 % en 2012) et le phénomène s'accroît avec les emménagés récents (31,3 %).

L'analyse de l'occupation du parc situé en zones urbaines sensibles distingue ces quartiers de la moyenne de l'OPH 77 : présence plus marquée de familles et de mineurs, précarité plus importante (54,1 % de bénéficiaires de l'APL, 72,9 % de ménages ayant des ressources inférieures à 60 % des plafonds PLUS).

Le taux de réponse aux enquêtes OPS est satisfaisant (supérieur à 85 %) et l'office effectue une analyse des réponses qui fait l'objet d'une présentation au conseil d'administration.

L'examen des dossiers de candidats présentés aux commissions d'attribution des logements de l'OPH 77 confirme la paupérisation des nouveaux entrants.

3.2 ACCES AU LOGEMENT

3.2.1 Connaissance de la demande

Le nombre de demandes s'est élevé en 2013 à 4 912 dont 742 concernent des mutations. Elles émanent pour plus de 80 % d'habitants de la Seine-et-Marne. Les logements les plus demandés sont de type T2 ou T3 et sont localisés dans les secteurs de Melun et de Champs-sur-Marne.

La gestion de la demande est décentralisée dans les agences.

Vacance et rotation

L'évolution de la vacance et de la rotation pendant les 5 dernières années est détaillée dans le tableau suivant :

En %	2010	2011	2012	2013	2014
Taux de vacance global	2,38	2,99	2,56	3,05	2,41
Taux de vacance de plus de 3 mois	0,58	1,18	1,02	3,08	1,13
Taux de vacance technique	0,38	0,45	0,17	nc	nc
Taux de rotation externe	8,21	7,47	7,13	6,86	7,34

Sur la période considérée, le taux de rotation a varié en fonction de la mobilisation du parc pour le logement suite à démolitions (PRU et hors PRU). Encore élevé en 2010, il se stabilise par la suite.

⁶ Source : enquête occupation du parc social 2012 – Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN), Centre de recherches économiques, sociologiques et de gestion (CRESGE).

Excepté en 2013, le taux de vacance est assez stable et demeure dans la médiane régionale (2,8 %).

L'objectif est de remettre les logements en location 21 jours après le départ du locataire précédent. Le délai moyen de relocation est actuellement de 45 jours (2013 : 64 jours).

3.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

3.2.2.1 Réservations de logements

99 % du parc de l'OPH 77 est conventionné. Par réservataire, les logements conventionnés se répartissent comme suit :

Part des réservataires (état au 12/2014)	OPH 77	Communes	Préfecture (dont fonction.)	Action logement	Autres collectivités territoriales	Autres	Total
Nombre de logements	6 034	3 161	5 504	1357	169	102	16 551
en % du parc	36,4	19	33,3	8,2	0,1	0	100

L'office a signé une convention de réservation de logements au titre du contingent préfectoral en mai 2012 et collabore de façon satisfaisante avec l'ensemble de ses réservataires (délai accordé pour compléter les dossiers de candidature, présentation des modules avant la mise en service des programmes neufs, identification des logements laissés pour un tour).

Conformément au plan départemental d'action pour le relogement des personnes défavorisées (PDALPD) de la Seine-et-Marne, l'attribution des logements financés en PLAI s'effectue dans le cadre des commissions locales de concertation, sachant que pour ces logements, le délai d'un mois imparti au Préfet pour désigner un candidat peut être dépassé.

L'office a également développé des conventions de parc avec les collecteurs d'Action logement (par exemple avec Astria en mai 2011), qui comprennent l'octroi d'un prêt à long terme en contrepartie de réservations locatives.

3.2.2.2 Accord collectif départemental et DALO

L'OPH 77 a dépassé chaque année les objectifs de l'accord collectif départemental⁸ qui lui ont été assignés sur la période concernée : de 630 à 650 relogements répondant aux critères du protocole d'accord collectif départemental pour un objectif de 184 (dont 55 ménages sortant de structures d'hébergement).

Le 6^e PDALPD de Seine-et-Marne vise à atteindre 20 % de logements financés en PLAI dans toutes les opérations réalisées dans les secteurs en difficulté et de promouvoir les logements économes en énergie.

Dans la CUS, les objectifs de relogement DALO (indicateurs F3) s'établissent à 14 % des attributions en moyenne sur l'ensemble du patrimoine en 2009 pour monter à 20 % en 2016, sachant que des segments géographiques doivent en accueillir davantage (Touran-en-Brie : jusqu'à 30 %) ou moins (Melun : jusqu'à 6 %). L'office n'a pas atteint ses objectifs en début de période mais, comme le note le rapport d'évaluation de la CUS, des efforts ont été accomplis par la suite et ont produit des effets dès 2011 (12,09 %).

⁷ Chiffre pour l'Île-de-France au 1^{er} janvier 2014 (enquête RPLS).

⁸ En vertu du protocole renégocié avec l'État, l'AORIF et le Conseil général qui prévoit de nouveaux objectifs à partir du 1^{er} janvier 2008. Cet accord départemental définit pour chaque organisme un engagement annuel quantifié d'attributions de logements aux personnes cumulant des difficultés économiques et sociales et visées dans le plan départemental d'action pour le relogement des personnes défavorisées. La loi de lutte contre les exclusions du 29 juillet 1998 a instauré « un régime d'accords collectifs départementaux entre l'État et les bailleurs sociaux afin d'améliorer en particulier l'accueil des populations défavorisées au sein du parc locatif social » (art. L. 441-1-2 du CCH).

L'office utilise le système priorité logements (SYPLO) et dispose ainsi de l'accès à un vivier de candidats éligibles au DALO. À noter que ces derniers orientent le plus souvent leur demande vers les programmes situés sur la frange ouest du département, territoires sur lesquels les taux de rotation diminuent également.

L'OPH 77 a mis en place des procédures particulières visant à mobiliser l'accompagnement social lié au logement⁹ dès l'entrée dans les lieux des candidats dont la situation le justifierait.

Ceci est conforme à un des engagements énoncés dans la CUS qui consistait à repérer les personnes à faibles revenus afin de vérifier si elles bénéficient bien de toutes les aides auxquelles elles pourraient prétendre.

L'office a également développé un partenariat avec l'association Initiatives 77, qui occupe le rôle d'opérateur d'insertion du département, sur le principe des baux glissants. 120 logements sont concernés par ce dispositif d'intermédiation locative.

3.2.3 Gestion des attributions

Deux commissions d'attribution des logements (CAL), l'une pour le nord du département, l'autre pour le sud, permettent de couvrir le territoire des 4 agences de l'office. Le secrétariat des CAL est assuré par la direction de la clientèle.

Leur fonctionnement est globalement satisfaisant : fréquence de réunions bihebdomadaires, informations aux membres sur la situation des candidats, comptes-rendus annuels au CA sur leur activité. Par ailleurs, le règlement intérieur des CAL et les orientations en termes d'attributions ont été actualisés (cf. CA du 14 décembre 2012), suite aux propositions du comité de déontologie, du plan départemental et de l'observatoire des programmes (signature des courriers d'attribution de logement par les présidents des commissions, prise en compte de l'ancienneté du dossier lors du tri des dossiers par les chargées de clientèle, attribution des logements en CAL avant leur libération effective).

En 2013, 2 622 dossiers de candidatures ont été examinés lors de 47 CAL et le taux d'admission s'est situé à 68,2 %. Aucune attribution n'a eu lieu hors CAL. Le nombre de mutations est en forte diminution (12,5 % des attributions contre 24 % en 2012) par rapport aux années précédentes, qui étaient fortement impactées par les relogements effectués dans le cadre des démolitions.

Les dossiers des candidats, préparés par les chargées de clientèle, sont présentés en CAL par les responsables d'agence. La sélection des dossiers de candidature s'appuie sur plusieurs outils d'analyse (fiches de simulation, état annuel de la CAF qui répertorie le profil des allocataires des aides aux logements) et s'opère selon la préconisation d'un reste à vivre supérieur à 200 € par mois par personne. De même, des règles ont été définies pour les mutations (bon état du logement actuel et présence minimale d'un an, absence de troubles de voisinage). Les candidats sont informés par courrier des résultats des CAL et, le cas échéant, de l'ajournement de leur candidature.

L'office rappelle régulièrement à ses réservataires l'obligation de présenter 3 candidats à l'attribution d'un logement.

En accord avec la CUS et comme prévu par l'article R. 445-8 du CCH, des logements sont, dans certains cas, attribués à des candidats dont les ressources dépassent les plafonds réglementaires, notamment dans les programmes qui logent plus de 65 % de bénéficiaires de l'APL¹⁰, afin de favoriser la mixité sociale.

L'examen d'une cinquantaine de dossiers de candidatures n'a mis en évidence aucun dépassement de plafonds de ressources.

⁹ En partenariat avec le Département dont les maisons départementales des solidarités sont les pilotes locaux de l'ASLL.

¹⁰ Les plafonds de ressources applicables sont alors ceux du PLI pour des programmes situés à Vaires, Torcy, La Ferté Gaucher, Nangis et Souppes-sur-Loing.

Lors de la CAL du 23 mai 2013, la demande de mutation d'une famille, s'appuyant sur des problèmes de santé provoqués par le mauvais état du logement, n'a pas été retenue.

Cette famille composée d'un couple et de deux enfants en bas âge a formulé, pour la seconde fois, une demande de mutation afin de quitter son logement situé 1 rue du marché à Tournan en Brie (type F3, n° de module 17LAA0003, date d'entrée : 26 décembre 2006), notamment en raison de sa mauvaise isolation qu'elle jugeait être à l'origine de maladies des enfants.

La fiche de renseignement CAL, annotée par les services de l'office après examen de la demande et destinée aux membres de cette commission pour aide à la décision, mentionne « le mauvais état du logement, un logement trop petit, des problèmes de santé ». Or, bien que la famille ait réuni tous les critères de priorité pris en compte lors d'une mutation (problèmes de santé, inadaptation du logement quant à la composition familiale, paiement à jour de son loyer), sa demande a été ajournée sans que le compte-rendu de la CAL n'en indique la raison (cf annexe 04).

Dans sa réponse, l'OPH indique que le logement proposé lors de la CAL du 23 mai 2013 (de type F4, situé 16 square de la Madeleine à Tournan-en-Brie) avait été finalement attribué à un ménage dont la situation justifiait un relogement plus urgent (couple avec 3 enfants hébergé chez les parents dans un F3). La famille dont la demande a été ajournée, a, quant à elle, été relogée en juillet 2014 (CAL du 10 juillet 2014), soit plus d'un an après. A la libération du logement le 24 juillet 2014, des travaux (réfection de l'ensemble du système électrique et blanchiment complet), que l'office qualifie de mineurs, ont été entrepris avant une relocation qui n'a eu lieu que le 10 octobre 2014.

3.3 LOYERS ET CHARGES

3.3.1 Loyers

Sur la période considérée, l'OPH 77 a appliqué les augmentations de loyers suivantes :

Année	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Décisions du CA	2,00 %	1,00 %	1,00 %	1,98 %	1,87 %	0,57 %
PM : recommandations gouvernementales (rendues obligatoires à partir de 2011 ¹¹)	1,00 %	1,10 %	1,90 %	2,15 %	0,90 %	0,47 %

Jusqu'en 2014, l'augmentation annuelle minimale était fixée à 2 % en masse par le protocole de consolidation signé avec la CGLLS (cf. § 6.3). En 2015, la révision pratiquée au 1^{er} janvier est inférieure à celles pratiquées les années précédentes, tout en se situant légèrement au-dessus des recommandations gouvernementales.

Les augmentations des loyers font l'objet de débats préalables à la commission des finances.

Depuis 2011, l'office a décidé de ne pas appliquer d'augmentation pour les emplacements de parkings et les garages, et de modérer l'augmentation dans les zones où les loyers sont les plus élevés, afin de préserver la mixité sociale.

Concernant les loyers des logements conventionnés, la marge moyenne d'augmentation théorique¹² ressort à près de 5 %.

Afin de favoriser les mutations en cas de sous-occupation d'un logement ou d'impayés de loyers, l'office n'applique pas, depuis le 1^{er} janvier 2014, le tarif à la relocation¹³ pour les locataires entrant dans leur nouveau logement.

¹¹ Selon la variation annuelle de l'indice de révision des loyers (IRL) du 3^e trimestre de l'année n-1.

¹² La marge d'augmentation théorique résulte de la différence entre les loyers pratiqués et les loyers plafonds des conventions (dites « conventions APL ») signées avec l'État pour le financement des opérations.

¹³ Le loyer à la relocation, dit aussi « loyer d'objectif », est le loyer que paie le nouvel entrant, la plupart du temps supérieur au loyer payé par le locataire précédent. L'écart entre les deux est d'autant plus important que l'ancien locataire occupe le logement depuis longtemps et que les hausses annuelles ont été limitées (période d'encadrement ou de gel des loyers). Cependant, le bailleur peut, dans certains cas, décider de ne pas le revaloriser afin de faciliter les mutations (sous-occupations ou impayés).

Les décomptes de surface corrigée ne sont pas toujours revus suite aux modifications apportées aux logements (art. 32 bis de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948, **décret n° 48-1766 du 22 novembre 1948**).

La fermeture des vide-ordures n'a notamment pas donné lieu à la diminution de la surface corrigée¹⁴ des logements de la résidence Bellevue à Souppes-sur-Loing (programme n° 37), contrairement aux prescriptions de l'article 32 bis de la loi n° 48-1360 du 1 septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement. Dans sa réponse, l'OPH indique que le travail de mise à jour des décomptes de surface corrigée sera achevé sur le site de Souppes-sur-Loing avant la fin 2015.

3.3.2 Supplément de loyer de solidarité

En cohérence avec les caractéristiques sociales de la population logée, le nombre de locataires assujettis au SLS est très faible : 128 en 2013.

Suite à l'élaboration de la CUS, l'OPH 77 applique depuis le 1^{er} janvier 2011 une modulation du SLS dont les modalités de calcul sont les mêmes pour tout le patrimoine (coefficient de dépassement du plafond de ressource identique pour les zones A, B1 et B2).

Par ailleurs, des zones de dérogation ont été définies dans le cadre des PLH de certains EPCI : communauté d'agglomération de Val-de-Seine, syndicats d'agglomération nouvelle de Sénart et du Val Maubuée pour un total d'environ 1 900 logements.

3.3.3 Charges locatives

La vérification a porté sur la régularisation des charges de l'exercice 2013.

D'après les informations du recueil des charges fourni par l'organisme, le coût moyen des charges locatives des programmes collectifs s'élève à 10 € au m² de SH hors eau froide et dépenses de chauffage (moyenne de l'observatoire des charges locatives Île-de-France de 2012 : 13,60 €/m²SH).

Le coût moyen du chauffage collectif ressort à 11 €/m²SH (intervalle de référence de l'observatoire des charges locatives Île-de-France de 2012 compris entre 7,15 et 13,15 €/m²SH). Il est cependant constaté que certains programmes (17 programmes et 827 logements) présentent des coûts de chauffage supérieurs à 17 €/m²SH (cf. annexe 05).

L'office n'a pas respecté certaines dispositions de l'article 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et certaines sur-provisions apparaissent trop élevées.

- L'office n'a pas respecté l'obligation de la régularisation annuelle des charges

Les charges locatives de l'exercice 2013 ont été régularisées en trois fois sur les quittances d'août et d'octobre 2014 et de janvier 2015 selon la répartition suivante :

Quittances faisant apparaître la régularisation de charges	Août 2014	Octobre 2014	Janvier 2015
En % de ménages concernés	88 %	3 %	9 %

Les services de l'office expliquent que l'absence de régularisation d'eau sur une période de près de deux ans a généré, pour certaines familles, des consommations d'eau plus importantes à payer lors de la régularisation. Il en est de même pour la récupération de l'eau chaude sanitaire facturée aux locataires pour la première fois en 2013. La direction générale a diligenté une étude pour lisser certains montants de charges jugés élevés sur deux exercices afin de ne pas pénaliser financièrement les ménages les plus fragiles.

Les consommations d'eau n'ont, en effet, pas été régularisées sur la période d'octobre 2011 à juin 2013 du fait de l'installation de compteurs de télé-relève prévue pour l'ensemble des programmes. La réalisation des installations fin mars 2015 est estimée à 97 % des logements.

¹⁴ Calculée selon les modalités du décret n° 48-1766 du 22 novembre 1948 fixant les conditions de détermination de la surface corrigée des locaux d'habitation ou à usage professionnel.

- L'office n'a pas respecté l'obligation de justification des charges récupérables posée par l'article 23 de la loi de 1989

L'office ne réalise pas un contrôle exhaustif des charges locatives des copropriétés gérées par des syndicats extérieurs. Lors de l'examen des charges des copropriétés, l'office n'a pas été en mesure de présenter les factures justifiant les montants de régularisation présentés par les syndicats extérieurs de certains programmes.

Il est constaté une légère sur-provision générale des charges 2013 qui s'élève à 1,4 % des charges totales avec cependant des écarts sensibles entre les programmes en sur/sous-provision de charges.

- Il est constaté des sur-provisions de charges de certains locataires anormalement élevées susceptibles d'engendrer un risque locatif d'impayés.

Il est constaté que 390 ménages ont payé des acomptes de charges supérieurs d'au moins 300 € par rapport aux charges dues (avec une médiane de 371 € par famille et la sur-provision la plus élevée atteignant 990 €). L'annexe 06 précise les familles concernées.

L'actualisation des acomptes de provision des charges locatives est réalisée dès le mois suivant la régularisation des charges mais certains postes sont parfois non actualisés depuis des dates déjà anciennes et de manière différenciée selon les résidences (ex : programme n° 62 : TOM et ascenseur actualisés en août 2006 ; provisions chauffage en octobre 2005 / programme 289 : TOM et chauffage actualisés en juin 2010).

Enfin, il est constaté que l'office ne dispose pas de procédures écrites concernant les régularisations de charges. Celles-ci auraient l'avantage de sécuriser le dispositif d'ensemble en prévoyant notamment les délais de réalisation des travaux, le schéma concernant la coordination des services des charges locatives/comptabilité fournisseurs/agences et la mise en œuvre d'un contrôle de gestion.

Pour réduire le montant des charges, l'office a entamé une démarche RSE dont l'un des axes de réflexion concerne la réduction des charges à travers une meilleure maîtrise des dépenses énergétiques et d'eau des locataires et, plus généralement, des charges récupérables de fonctionnement et d'entretien. Parallèlement, l'OPH 77 a réalisé des réhabilitations thermiques, remplacé d'anciennes chaufferies et installé des compteurs de télé-relève pour permettre une réduction des charges.

Les amicales de locataires sont reçues pour vérification des comptes. Un décompte individuel de régularisation de charges est adressé à chaque locataire et il y a un affichage des comptes de charges dans les halls des immeubles.

3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES

L'évolution des créances des locataires (y compris le terme échu de décembre) sur la période 2009 à 2013 est la suivante :

Evolution des impayés totaux	2009	2010	2011	2012	2013
Total des impayés au 31 décembre (loc. simples + Organismes APL + loc. douteux + Irrécouvr. et Cion surendettement) en k€	20 744	18 659	19 017	18 906	18 765
<i>Pour mémoire : admission en non-valeur et créances effacées par commission de surendettement</i>	2 488	1 596	1 786	1 482	1 150
Loyers totaux + charges récupérées, y compris l'échéance de décembre (en k€)	79 729	79 786	89 326	88 571	92 723
Créances loc. / Loyers et charges récupérées en %	26,0 %	23,4 %	21,3 %	21,4 %	20,2 %

Bien qu'en amélioration sur la période 2009-2013, le niveau du stock de créances des locataires reste élevé et les impayés récents accusent une tendance haussière.

Le niveau du stock de créances des locataires, bien qu'en amélioration de 2009 à 2013, reste élevé (taux boléro des OPH d'Île-de-France 2012 s'élevait à 16,1 % des produits quittancés). Le total des impayés au 31 décembre 2014 est en augmentation sensible avec un montant de 19 719 k€ qu'il conviendra naturellement de mettre en perspective avec le montant des loyers et des charges récupérées de l'exercice 2014 lorsque les comptes financiers seront validés.

L'office doit rester vigilant quant à la prévention des impayés récents car l'indicateur G1 de la CUS, qui correspond au nombre de ménages en impayés de plus de trois mois rapporté au nombre total des ménages en impayés, est en augmentation : 36 % en 2013 et 37 % en 2014 alors que l'OPH 77 s'est engagé sur l'amélioration de ces ratios : 33 % en 2013 et 32 % en 2014.

Lors du passage de l'office à la comptabilité commerciale, il a été procédé à un apurement des créances douteuses par l'admission de 2 488 k€ d'admission en non-valeur.

L'annexe 07 décrit le suivi général du traitement des impayés des exercices 2013 et 2014 qui n'appelle pas de remarque particulière. Les ménages en difficulté bénéficient de mesures d'accompagnement répondant aux engagements CUS (indicateur GII) et le nombre de plans d'apurement amiable rapporté au nombre de ménages en impayés de plus de trois mois satisfait aux engagements (indicateur GIII) de la CUS.

3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

Concertation locative

L'association des locataires aux réflexions de l'office pour l'amélioration de la qualité de service est satisfaisante.

Le plan de concertation locative, actualisé en septembre 2011, couvre la période 2011-2015. Les travaux menés par le conseil de concertation locative du patrimoine (CCLP) ont notamment porté sur l'installation des compteurs individuels et la récupération des charges d'eau, la mise en place d'un groupe de travail sur la réception de l'audiovisuel et le lancement de l'enquête de satisfaction 2014. Les conseils de concertation locaux ont été consacrés à des sujets en lien avec la gestion de proximité et à des points d'étapes sur les travaux en cours (5 réunions en 2013). Les thèmes de travail ont donné lieu dans certains cas à la signature d'accords collectifs (nouveau bordereau de réparations locatives intégrant les taux de vétusté, réception télévisée).

Lors des dernières élections des représentants des locataires, 6 listes se sont présentées.

Contrôle qualité et enquêtes de satisfaction

Un contrôleur qualité est chargé de vérifier sur le terrain que la prestation facturée est réalisée conformément aux attentes de l'office et de ses locataires (cf. les fiches de contrôle propreté). Les contrats d'exploitation sont évalués selon des critères qualitatifs (réactivité, conseil, facturation) lors de réunions (« bilans de marchés ») auxquelles participent le prestataire et le personnel technique de l'agence ; le cas échéant, il peut en résulter le paiement de pénalités voire la résiliation du contrat.

En complément de l'enquête de satisfaction classique, les locataires sont invités à donner leur avis sur des thèmes plus spécifiques : entrée dans les lieux, mise en service d'un nouveau programme, démolition et relogement. Lors de l'enquête générale réalisée en 2014, près de 90 % des locataires se sont déclarés satisfaits de leur logement.

Le contrôleur qualité assure également un suivi mensuel des réclamations en lien avec les agences.

Accueil du locataire et traitement des réclamations

Des actions ont été menées afin d'améliorer la qualité de service tout au long de la location : rédaction d'une charte d'accueil du locataire, remise d'une valise d'accueil (guide, dernier journal) et questionnaire dédié aux nouveaux entrants, visite-conseil avant l'état des lieux de sortie, grille de vétusté actualisée. Par ailleurs, outre un système d'astreinte qui permet d'assurer une continuité de service en dehors des heures d'ouverture des agences et du siège, une plate-forme d'information et d'orientation (PFIO) pour l'accueil téléphonique a été créée en 2011 (107 400 appels entrant en 2013).

Les réclamations sont enregistrées par les gardiens ou transmises directement aux agences en tant que « courriers signalés » (en provenance des élus notamment).

1 707 réclamations, dont 84 % des réclamations sont d'ordre technique, ont été enregistrées en 2013. Afin de diminuer les délais de traitement des réclamations, l'office s'est engagé à apporter une réponse à toute demande dans les 15 jours et un point régulier sur leur suivi est présenté aux associations de locataires.

La visite de patrimoine a mis en lumière des dysfonctionnements (art. R. 111-13 du CCH, art. R. 271-1 du code de sécurité intérieure).

L'annexe 08 détaille cette observation qui porte principalement sur l'application des normes de sécurité incendie (absence d'affichage du plan d'évacuation et équipements de lutte contre les incendies), l'absence de registre de sécurité, l'insuffisance d'entretien dans certains parkings, caves et locaux pour encombrants. Dans sa réponse, l'organisme souligne que le nombre d'observations portant sur l'entretien du patrimoine est en forte diminution et s'engage à porter son attention sur l'affichage des plans d'évacuation et sur la révision des équipements de lutte contre l'incendie.

Parkings

Malgré les actions menées par l'office, la vacance des emplacements de parking reste élevée.

Afin d'en faciliter la commercialisation, les tarifs des parkings ont été revus à la baisse en 2011¹⁵ et certains parkings ont été entièrement réhabilités (résidence Le clocher à Savigny-le-Temple).

Cependant, la vacance demeure élevée : plus de 50 % en moyenne sur l'ensemble du patrimoine et dépassant 80 % sur une dizaine de programmes¹⁶. Des dysfonctionnements, constatés pour certains lors de la visite de patrimoine (cf. supra), peuvent en être à l'origine : mauvais entretien (en particulier les portes de box), éclairage insuffisant contribuant au sentiment d'insécurité, stockage d'encombrants, squats.

Gestion urbaine de proximité

L'OPH est signataire de contrats locaux de sécurité et de deux conventions de gestion urbaine de proximité (GUP) avec ses partenaires institutionnels (État et villes) concernant les communes de Melun et de Dammarie-lès-Lys. Des bilans (signalements des dysfonctionnements et solutions apportées) sont effectués sur les thèmes de la gestion de l'habitat et de l'espace urbain, la sécurité et la tranquillité publique, et les services de proximité.

3.6 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE

L'OPH 77 loge une population aux caractéristiques sociales marquées. Les dispositifs d'accompagnement social des locataires ont permis d'agir sur les impayés sans toutefois pouvoir empêcher leur augmentation en 2014. À l'exception du coût de chauffage de certains programmes, les charges locatives sont d'un niveau acceptable au regard des normes observées dans le secteur, mais leur traitement (provisionnement, régularisation) montre des insuffisances.

¹⁵ Les nouveaux tarifs mensuels sont désormais de 30 € pour un box ou un garage, 25 € pour un parking souterrain et 12 € pour une place aérienne. Par ailleurs le second emplacement est proposé à 50 % du loyer brut mensuel.

¹⁶ Beauregard à Torcy, Beauregard à Nemours, Bellevue à Souppes-sur-Loing, Thérèse Delapierre à Combs-la-Ville, Zéphirin Camélinat à Savigny-le-Temple, Plateau de Corbeil et rue Estienne d'Orves à Melun, Les Sorbiers à Le-Mée-sur-Seine, Les Trois Rodes à Vaux-le-Penil.

Les modalités d'attribution des logements, d'accueil et de concertation des locataires sont globalement satisfaisantes. La qualité de service fait l'objet d'un suivi, notamment au travers du contrôle des contrats d'exploitation.

Cependant, les prestations offertes par certaines résidences (contrôle d'accès, maintenance des parkings) sont encore insuffisantes.

4. PATRIMOINE

4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

Le patrimoine de l'OPH 77 comprend 16 777 logements locatifs repartis sur 310 programmes.

Très majoritairement composé d'immeubles collectifs (95 %), le parc a principalement été construit entre les années 60 et 80, et son âge moyen approche les 40 ans.

Plus de 5 400 logements, soit 32 % du patrimoine de l'office, se trouvent dans les quartiers prioritaires de la politique de ville (QPV) qui englobent tous les programmes anciennement en zones urbaines prioritaires (ZUS) de Melun, Dammarie-lès-Lys et Le Mée-sur-Seine, et intègrent les nouveaux quartiers désignés par l'État : la résidence du Parc à Moissy-Cramayel, La commune et Le clocher à Savigny-le-Temple, le square Montmirail à la Ferté-sous-Jouarre, la résidence des deux Parcs à Noisiel et les allées Marches/Brèves et Bel air à Torcy.

4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE

Au sortir du plan CGLLS, les objectifs de l'office sont la poursuite du développement de l'offre nouvelle, l'inscription dans le PNRU 2 et l'accélération de la réhabilitation thermique du patrimoine dans le cadre de la transition énergétique (au rythme de 750 logements en moyenne par an).

Le plan stratégique de patrimoine (PSP) de l'OPH 77, dont la première version date de décembre 2008, est en cours de réactualisation ; un nouveau classement du patrimoine a été effectué sur les mêmes critères qu'à l'origine (22 indicateurs touchant à la commercialité des résidences, le quartier et les logements) mais plusieurs paramètres doivent encore y être intégrés : conclusions de l'audit énergétique, engagements pris dans le cadre de l'agenda HLM 2015-2018, capacités financières de l'organisme en lien avec les aides du département.

Le PSP divise le parc en 6 segments géographiques correspondant aux différents pôles et agences. Il est bâti autour de 3 axes : la réhabilitation du bâti et l'aménagement des espaces extérieurs, la mise aux normes et le renouvellement des équipements techniques et le développement du patrimoine.

L'OPH 77 appuie son développement patrimonial sur un partenariat avec les acteurs locaux, et dans une moindre mesure sur les opportunités foncières apportées par l'établissement public foncier d'Ile-de-France et les promoteurs privés (VEFA). Il détient une délégation du droit de préemption urbain auprès de certaines communes¹⁷.

Les réserves foncières de l'office, pour lesquelles une absence de stratégie avait été constatée dans le rapport précédent, ont fait l'objet d'une analyse aboutissant à des projets de constructions (Boissise, Villeparisis), d'échanges (Mormant) ou de reventes (Saint-Mazet, Rebais) (cf. bureau du CA du 22 juin 2011).

En avril 2014, l'office a par ailleurs décidé la cession de l'ancien siège social de l'OPH du Pays de Fontainebleau, immeuble de bureaux et d'activités, dénommé *espace Gambetta* et situé à Avon. En revanche, la revente du bâtiment industriel n°10 à Champagne-sur-Seine, repris du même bailleur, n'a pas pu encore être réalisée.

¹⁷ L'OPH 77 a par exemple exercé un droit de préemption délégué à Cély en Bière pour une parcelle acquise 150 000€ auprès du propriétaire.

4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE

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

De 2009 à 2015, 917 logements ont été produits par l'OPH 77 : 479 livraisons (soit 52 % du total) se sont inscrites dans le cadre des programmes de rénovation urbaine¹⁸ et 438 relèvent de l'offre nouvelle. Comme l'indique le bilan bisannuel de la CUS, l'office a dépassé ses objectifs de production (500 logements livrés en 2014 pour un objectif de 250 et 200 prévus en 2015).

Concernant l'offre nouvelle (hors PRU), la construction neuve a été financée pour 80 % par du PLUS, 20 % par du PLAI et à la marge par du PLS.

En 2011, l'office a participé, aux côtés de l'ESH Les foyers de Seine et Marne (FSM), à la reprise du patrimoine de l'OPH Pays de Fontainebleau, qui s'est déroulée en deux temps : fusion des deux offices puis rétrocession d'une partie des logements à FSM. Cette opération a renforcé la présence de l'OPH 77 dans le sud du département où il disposait déjà d'une agence : 1 189 logements, répartis sur 27 groupes situés à Champagne-sur-Seine et dans ses environs, ont été intégrés au patrimoine. Les immeubles repris sont globalement en bon état et un programme pluriannuel d'investissement (réhabilitations et remplacements de composants), évalué à 7 500 k€ lors de l'audit effectué par les repreneurs, est destiné à combler les retards de maintenance concernant certains programmes (cf. § 4.4).

Enfin, l'OPH 77 a également accru son patrimoine en rachetant du patrimoine auprès de Batigère (115 logements à Lieusaint et à Savigny-le-Temple) en 2011, et de Meaux Habitat (304 logements répartis sur 7 communes de l'agglomération melloise) en 2013, respectivement pour 8 600 k€ et 24 000 k€.

Concernant les 4 années à venir, l'office s'est fixé comme objectifs la reconstitution de l'offre locative liées aux projets de démolition à Lagny-sur-Marne et à Combs-la-Ville, sachant que le nouveau programme des Brandons (130 logements) sera livré fin 2016 et que 50 % de la reconstitution de l'offre doit être réalisée avant la première démolition.

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

L'OPH 77 dispose d'une équipe de responsables d'opérations¹⁹ qui lui permet de construire en maîtrise d'ouvrage directe.

Par ailleurs, une part importante de l'offre nouvelle résulte d'acquisitions en VEFA (environ 30 % en 2014). Ce mode de développement est privilégié dans les zones tendues et l'office a défini une fourchette pour le prix d'achat de 2 400€/m² à 2 600€/m², qui sert de base pour les négociations avec les promoteurs et permet d'écarter les opérations trop coûteuses²⁰.

Sur le plan financier, l'office bénéficie de l'aide du Conseil général de Seine-et-Marne, son partenaire privilégié. Dans le cadre du protocole CGLLS, une convention pluriannuelle couvrant la période 2010-2014 a été signée pour un montant de 24 M€ (sur 75 M€) en échange d'engagements de l'office sur la nature des nouveaux logements financés²¹.

La poursuite du soutien financier dans les années à venir est conditionnée à la mise en œuvre de la transition énergétique et l'amélioration de l'isolation thermique du parc locatif.

¹⁸ Hors PNRU les opérations suivantes ont été réalisées : démolition de 48 logements et reconstruction de 62 en deux tranches à Jouarre, démolition de 70 logements (ancienne cité d'urgence) et reconstruction de 70 logements en deux tranches à Gretz-Armainvilliers, démolition de 256 logements en 2011, reconstruction de 220 logements (s'ajoutant aux 16 pavillons neufs acquis en 2009 rue de Villeparisis et aux 42 + 49 logements en cours de construction) à Mitry-Mory.

¹⁹ Deux responsables d'opérations sont concentrés sur la construction (PRU et hors PRU), les deux autres sur la réhabilitation et la résidentialisation.

²⁰ Les opérations envisagées à Nanteuil les Meaux, Crécy la Chapelle et Ecuelle ont finalement été écartées.

²¹ En matière de typologie (20 % de T2), de financement (10 % de PLAI), de performance énergétique (certification HPE 2005) et de clauses sociales et environnementales.

Dans le cadre de la convention de patrimoine social, l'office a également reçu une subvention de 7 017 k€ de la Région Île-de-France, destinée à la réhabilitation ou à la résidentialisation de 2 807 logements, en échange de réservations (1 logement par tranche de 45 k€ versée).

Les nouvelles opérations sont produites sous le label Qualitel et H&E Profil A (HPE 2005, THPE 2005 ou BBC) afin de pouvoir bénéficier des financements du conseil régional qui sont conditionnées à des exigences environnementales.

Les équipes de proximité de l'OPH 77 sont consultées en amont des opérations de construction afin de juger de l'opportunité du projet et d'y intégrer les contraintes de gestion et d'entretien des futurs immeubles.

La livraison du programme rue du 8 mai 1945 à Mitry-Mory a connu des retards importants alors que ses logements avaient déjà été attribués.

La livraison de ce programme, acquis en VEFA, était initialement prévue à l'été 2014. Or, à deux reprises (cf. courriers des 16 juillet et 20 octobre 2014), la mise en service a été remise à fin septembre puis à mi-novembre en raison de retards du chantier de construction.

Les logements avaient été attribués lors de la commission d'attribution du 10 juillet 2014, soit 4 mois auparavant, sans que les futurs locataires fussent informés de ce retard et de ces modifications d'échéances, qui ont eu des répercussions sur l'organisation de leur déménagement et de leur projet d'emménagement. Par sa réponse, l'office informe l'Agence que tous les locataires acceptés en CAL ont été prévenus à temps et ont heureusement pu bénéficier d'une prolongation de préavis auprès de leur propriétaire.

4.4 MAINTENANCE DU PARC

Dans le cadre du PSP qui couvre la période 2009-2016, l'office s'est engagé à réhabiliter 29 % de son patrimoine (dont 21 % en dehors du PNRU), à résidentialiser 11 % de ses programmes et à améliorer (changements de composants) 1 888 logements.

Des opérations ont été lancées avec retard ou ont rencontré des difficultés qui ont allongé les délais de livraison (par exemple les actes de vandalisme sur les chantiers de réhabilitation et de résidentialisation des programmes Le Clocher et La Commune à Savigny-le-Temple).

Concernant le patrimoine repris à l'OPH du pays de Fontainebleau, qui avait accumulé quelques retards d'entretien, les réhabilitations sont terminées pour certaines résidences (La Marquise : 11 logements pour 400 k€, en cours (Les Chaillots : 145 logements pour 3 100 k€), programmées (Aqueduc Merisier : 76 logements pour 850 k€, Port de Berville : 43 logements pour 1 600 k€) ou encore à programmer (Léon Blum : 23 logements pour 670 k€).

Le gros entretien (GE), la remise en état des logements (REL) et l'entretien courant (maintenance des appareils, suivi des contrats d'exploitation) sont largement décentralisés dans les agences, au sein desquelles est positionné un technicien (ou deux pour l'agence Sud Seine-et-Marne).

Chaque agence est invitée à exprimer ses besoins annuels en gros entretien (GE) qui font l'objet d'un arbitrage de la direction générale dans le cadre de l'élaboration budgétaire.

Une REL de bon niveau (3 200 € par logement en moyenne) a contribué à contenir, voire à diminuer la vacance notamment dans les secteurs où le marché locatif est moins tendu (sud Seine-et-Marne).

Les agences peuvent recourir aux services de la régie ouvrière selon l'importance des travaux et la durée des interventions à réaliser (vérification électrique, REL partielle). Composée d'une quinzaine d'ouvriers (tous corps de métier), la régie dispose d'antennes délocalisées alimentées par un magasin général.

Les contrats de maintenance ont été redéfinis pour y introduire des objectifs de résultats à l'intention des prestataires (par exemple un nombre de pannes inférieur à 8 par an pour les ascenseurs et les chaudières collectives).

Les procédures liées aux marchés de travaux ont fait l'objet d'amélioration : édition d'un guide interne, mise en place de fiches de lancement, identification d'un juriste en support des équipes de maîtrise d'ouvrage.

En revanche, la rationalisation des marchés de fournitures n'est pas achevée.

L'installation de la vidéo-surveillance sur le site de La Commune à Savigny-le-Temple n'a fait l'objet d'aucune mise en concurrence (ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005).

Dans le cadre de la résidentialisation du site, l'OPH 77 a décidé l'installation d'un dispositif de vidéosurveillance dans la résidence La Commune à Savigny-le-Temple en février 2014. À cette occasion, il n'a fait établir qu'un seul devis. Pourtant, le montant de la prestation, qui s'élevait à près de 65 k€, aurait justifié une mise en concurrence minimale, même sous forme de procédure simplifiée comme le prévoit l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005²². L'office reconnaît cette irrégularité et s'engage à ce qu'elle ne se reproduise pas, grâce notamment au recours au guide de procédure des achats.

Diagnostics de performance énergétique

À la signature de la CUS en 2009, seul 20 % du patrimoine de l'office avait fait l'objet d'un diagnostic de performance énergétique. L'office s'était engagé à en avoir réalisé 100 % d'ici la fin 2013 et à effectuer la réhabilitation thermique des logements de la classe E, F et G d'ici 2020. Malgré quelques retards, la campagne de DPE, menée dans le cadre du marché « audits énergétiques et DPE », touche actuellement à sa fin (13 500 logements diagnostiqués à fin 2014).

Par ailleurs, l'office s'est engagé dans l'utilisation de sources de chaleur alternatives au gaz et à l'électricité : géothermie (6 000 logements, soit plus de 40 % du patrimoine), chaufferies bois (réhabilitation des équipements de Tournan-en-Brie et Vaires-sur-Marne et construction d'une nouvelle installation à Nemours).

Ascenseurs

L'office dispose d'un parc de 157 ascenseurs, localisés essentiellement dans le secteur de l'agence de Melun Val-de-Seine. Leur suivi technique est globalement satisfaisant : renouvellement du marché d'entretien (réparti entre deux ascensoristes), respect des échéances de mise aux normes des appareils et des visites de contrôle, installation d'un dispositif de détection des incidents, suivi des pannes.

Amiante

En 2014, l'OPH 77 a signé un marché global avec deux prestataires, destiné à actualiser et à compléter les repérages réalisés sur les parties collectives en 2005 et à effectuer les diagnostics sur les parties privatives. La campagne, en cours d'achèvement, permettra de programmer les travaux nécessaires et d'en chiffrer le coût (pour la REL : estimation d'un surcoût de 10 % au logement).

La désignation d'un référent sur la thématique de l'amiante reste toutefois à effectuer.

4.5 VENTE DE PATRIMOINE

Les délibérations relatives à l'aliénation de 1 008 logements du patrimoine de l'OPH 77 datent de juin 1992 et mars 1995. Du fait de l'avis défavorable émis par certains maires concernant la vente de logements situés sur leur commune, ce stock initial a été révisé à la baisse : 528 logements. Fin 2009, l'office avait enregistré 376 cessions et il restait à vendre un stock de 145 logements.

Depuis cette date, le conseil d'administration a décidé la mise en vente de nouveaux programmes comprenant 207 logements et parallèlement a retiré de la commercialisation 82 logements. Sur la période 2010 à 2014, l'office a vendu 12 logements (5 pavillons et 7 logements collectifs) pour un prix de vente cumulé de 1 559 k€ et selon le rythme suivant :

²² Relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics.

Commercialisation du parc	2010	2011	2012	2013	2014	Total
Prix de vente (en k€)	532	192	379	149	225	1 559
Nombre logements vendus	4	2	3	1	2	12

Dans le cadre de la CUS, l'office précisait sa volonté d'accroître les ventes et, au regard des ventes réalisées par le passé, l'OPH 77 prévoyait de vendre 23 % des logements mis en commercialisation. L'objectif poursuivi est de dégager des ressources nouvelles pour la réalisation des investissements, et en particulier des fonds propres nécessaires au développement de l'offre nouvelle.

Les engagements de l'office n'ont pas été tenus du fait notamment de la situation économique et sociale difficile qui fragilise les locataires souhaitant acheter le logement qu'ils occupent.

Le stock de logements mis en vente fin 2014 porte sur 267 logements. L'office fixe une priorité des ventes sur le patrimoine individuel et sur les communes excentrées par rapport aux orientations géographiques de l'organisme ou des logements en copropriété.

Lorsque certains maires sont opposés à la vente du fait du déficit de logements sociaux sur leur commune, les ventes de logements situés sur ces communes font l'objet d'un examen au cas par cas. Le conseil d'administration délibère sur chaque vente de logement et sur le bilan annuel des ventes.

Le conseil d'administration a, lors de délibérations successives, défini des règles de commercialisation qui se juxtaposent, ce qui nécessite une réécriture d'ensemble de la procédure. Le service juridique, qui est depuis récemment en charge de la commercialisation, a d'ores et déjà réalisé des grilles de vente par catégorie d'acquéreurs et rédigeait, au moment du contrôle, un projet de procédure écrite à soumettre à la validation du conseil d'administration.

L'office respecte la fourchette de +/- 35 % des prix estimés par rapport à l'évaluation du service des Domaines, en prenant pour base le prix de marché des logements comparables libres d'occupation. Le conseil d'administration a fixé une fourchette allant jusqu'à 20 % en-dessous du prix estimé par le service des Domaines pour la vente aux occupants (- 35 % pour un site compte tenu de ses caractéristiques).

L'examen des dossiers des ventes de logements réalisées de 2012 à 2014 n'appelle pas de commentaire particulier.

4.6 AUTRES ACTIVITES

Foyers

Au 31 décembre 2013, l'OPH 77 est propriétaire de 12 structures d'hébergement (résidences pour personnes âgées, foyers jeunes travailleurs, résidences étudiantes, foyers travailleurs migrants, résidences sociales) représentant 898 équivalents-logements. Il gère en direct la résidence étudiante *Armade Services* à Champagne-sur-Seine et la résidence sociale *Les renaissances* à Magny-le-Hongre.

L'office a signé une Convention d'Utilité Sociale (CUS) Logements Foyers en juillet 2012. Il souhaite se désengager de la gestion de structures d'accueil de publics spécifiques ou d'hébergement temporaire et céder les logements-foyers (vente de l'établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes *Parc fleuri* à Mormant en juillet 2011). Il envisage en revanche de poursuivre le montage et la production de ces opérations sur sollicitation des partenaires locaux (par exemple, la construction d'une résidence de 24 places pour personnes âgées à Torcy).

Depuis 2007, 6 foyers (soit 472 équivalents-logements) ont bénéficié de travaux d'amélioration pour un montant global de 1 625 k€.

Les problèmes de vacance de certaines résidences sociales n'ont pas été résolus malgré les efforts constants engagés par l'office.

Résidence Armade à Champagne-sur-Seine

La résidence étudiante *Armade Services*, reprise dans le patrimoine lors de la fusion avec l'OPH du Pays de Fontainebleau, génère un taux de vacance important (67 % en 2014, soit un manque à gagner en loyers annuels de 310 k€), malgré la sous-location d'un des bâtiments à une association, dans le cadre du dispositif d'accueil d'urgence pour femmes et enfants victimes de violence conjugale. Concernant l'autre bâtiment, occupé en partie par des étudiants, la sollicitation d'autres gestionnaires n'a jusqu'ici pas abouti. Par ailleurs, la configuration de certains logements adaptée à la colocation entre étudiants (plusieurs chambres organisées autour d'une pièce à vivre avec cuisine ouverte) rend difficile leur location, en l'état, à des publics classiques et supposerait le lancement de travaux importants.

Résidence pour Personnes Âgées (RPA) à Combs-la-Ville

La RPA *Les Roses* est entièrement vacante depuis mars 2014. Auparavant elle était louée au CAS de la ville pour 15 k€ par an. Diverses solutions ont été envisagées (réhabilitation, cession à une association spécialisée l'Institut pour la Socialisation, l'Intégration et le Soin, installation au rez-de-chaussée de l'agence de Savigny-le-Temple) mais elles n'ont débouché sur aucune décision.

Accession

Pendant la période considérée, l'OPH77 a mené 3 opérations d'accession qui comprenaient toutes un volet locatif. Leur bilan est globalement positif :

• St-Fargeau Ponthierry, rue Galilée (16 logts dédiés au locatif social et 14 à l'accession)

Acquis en VEFA et livré en 2010, le programme a été entièrement vendu. Depuis, un locataire-accédant a déclenché la clause de rachat de son logement par l'office, élément du dispositif de sécurisation prévu par le financement en prêt social location-accession (PSLA).

• Montry, rue du Docteur Roux (21 logts dédiés au locatif social et 26 à l'accession)

Composé de 40 logements collectifs et de 7 pavillons, le programme a été acquis en VEFA et livré en 2013. Tous les logements avaient été vendus avant la fin du gros œuvre.

• Champs-sur-Marne, rue Victor Hugo (16 logts dédiés au locatif social et 40 à l'accession)

Financé en PSLA, le programme est en cours de construction avec une livraison prévue fin mai 2015. Dans un premier temps, tous les logements ont été rapidement vendus. Puis suite au désistement des locataires-accédants, 3 d'entre eux ont été récemment remis à la vente.

Concernant la production à venir, une dizaine d'opérations comprenant près de 200 logements, pour la plupart financées en PSLA, sont en cours de montage à différents stades d'avancement (demande de permis de construire, consultation des entreprises, etc.).

Syndics

Au 31 décembre 2013, l'OPH 77 assure des missions de syndic pour 360 logements et a recours à des syndics extérieurs pour 275 logements. Les copropriétés sont amenées à se développer en raison des opérations mixtes qui allient locatif social et accession.

L'organisation des missions de syndic et le suivi des copropriétés montrent des insuffisances (art. 7 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967).

Les rôles respectifs du service syndic-copropriétés et des agences dans le suivi des copropriétés ne sont pas clairement établis et aucune procédure n'a été mise en place sur ce thème (contrôle des factures, présence aux assemblées générales, coordination avec la direction de la maîtrise d'ouvrage lors de la mise en service des programmes et approbation du règlement de copropriété, gestion des réclamations).

Faute d'arrêtés des comptes depuis 2012, l'OPH 77, en tant que syndic, n'a pas tenu les assemblées générales et procédé à la régularisation de charges de plusieurs résidences à Champagne-sur-Seine (Georges Sand, Toulouse Lautrec, Debussy et Bizet), à Savigny-le-Temple (Le ruisseau) et à Veneux-les-Sablons (Anjou, Bourgogne). L'office se place en contradiction avec les prescriptions du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis (art. 7).

L'office, en tant que copropriétaire, ne se rend pas systématiquement aux assemblées générales et ne s'y fait pas représenter alors que des résolutions importantes peuvent y être adoptées. À titre d'exemple, la décision de lancer des travaux de réfection de l'étanchéité de la dalle de la résidence Aquitaine à Dammarie-lès-Lys pour un montant de 1 246 k€ a été votée lors de l'AG du 20 janvier 2015 en l'absence de l'OPH 77 non représenté²³.

Les insuffisances constatées sont reconnues par l'OPH qui a pris la décision de revoir la composition et l'organisation du service syndic, rattaché à la direction générale depuis octobre 2014. Des actions précises ont été mises en place début 2015 afin de remettre à jour l'ensemble des copropriétés (suivi des syndics extérieurs, rédaction de procédures internes, remise à jour comptable, tenue des AG prévues d'ici à la fin de l'année).

4.7 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

En 5 ans, l'OPH 77 a fortement accru son parc (+ 15 %), qui passe de 14 582 logements fin 2009 à 16 777 actuellement, grâce à l'offre nouvelle (construction et acquisitions en VEFA) ou à la reprise du patrimoine d'autres bailleurs sociaux.

La politique de requalification de son patrimoine s'est inscrite, pour une part importante, dans les 3 projets de rénovation urbaine dans lesquels l'office est impliqué, et s'est appuyée sur l'aide financière du conseil départemental, notamment dans le cadre du plan de consolidation CGLLS. Même si elles ont parfois connu des retards par rapport au calendrier prévisionnel, les opérations réalisées sont globalement de qualité (architecturale et environnementale) et participent à l'amélioration du cadre de vie dans les quartiers concernés.

Face à une demande croissante de logements, l'OPH 77 s'est engagé à maintenir un rythme soutenu de développement de son parc locatif mais également à accélérer son offre en accession sociale.

La livraison prochaine de plusieurs opérations mixtes rend d'autant plus nécessaire la réorganisation de l'activité de syndic et l'amélioration de la gestion des copropriétés, dans laquelle des dysfonctionnements ont été constatés.

5. RÉNOVATION URBAINE

L'OPH 77 était, dans la période récente, partie prenante dans 3 projets de rénovation urbaine (PRU).

Le PRU de Le Mée-sur-Seine (quartier des Courtillelaies et square des Sorbiers), signé en janvier 2008, est maintenant arrivé à son terme pour ce qui concerne l'office (signature de l'avenant de clôture en mai 2014).

²³ Propriétaire d'une douzaine de lots dont 6 logements, l'OPH 77 est le copropriétaire disposant du plus grand nombre de voix (3 880 sur 100 000) dans la résidence.

Le PRU de Dammarie-lès-Lys (quartier de la plaine du Lys), signé en juillet 2007, qui avait connu quelques retards, notamment en termes de reconstitution de l'offre (cf. obs. n° 18 du rapport précédent), est en voie d'achèvement. Suite à l'avenant n° 7 de juillet 2013, le principe d'une reconstruction pour une démolition (soit 195 logements à l'origine) n'est plus appliqué et la livraison de deux programmes, l'un rue du Château de Mun, l'autre rue Léo Lagrange en juillet 2014 (respectivement 22 et 109 logements) en 2014, met un terme à la reconstitution de l'offre²⁴.

Les deux opérations de résidentialisation des programmes situés dans les quartiers de la Justice et de l'Abbaye, opération d'ampleur (180 et 260 logements), est terminée pour la première et en cours pour la seconde, avec une livraison prévue à l'été 2015. Ces deux opérations, dont les coûts respectifs sont de 1 230 k€ et 1 137 k€, ont été subventionnées à hauteur de 50 % par l'ANRU.

Le PRU des Hauts-de-Melun, signé en décembre 2009, affiche un stade d'avancement différencié selon le quartier concerné et son périmètre a évolué suite à la signature de plusieurs avenants (le 4^e est en cours).

Les travaux de résidentialisation de la plaine Montaigu (installation de contrôles d'accès aux immeubles, aménagement des parkings et espaces verts, création de jardins partagés) ont duré davantage que prévu en raison des difficultés du chantier (actes de malveillance) et ne sont pas encore achevés. Leur coût est élevé (7 112 k€ HT) en raison des contraintes techniques du projet (remblaiement de terrain et construction de murs de soutènement). Les travaux de voirie, qui incombent à la ville, ne sont pas achevés et buttent sur des problèmes techniques (présence d'amiante dans l'enrobé). La reconstruction sur site a débuté avec la livraison de 20 logements rue Montaigu en 2014 et doit se poursuivre à proximité dans l'éco-quartier (50 logements aux normes « très haute performance énergétique ») après règlement des contentieux avec les anciens propriétaires fonciers.

Le plateau de Corbeil (secteur Ferry-Houdart) a bénéficié de la démolition de barres de 242 logements et de la résidentialisation d'un programme de 49 logements (comportant la construction d'un parking sur dalle rue Lavoisier). Par ailleurs, la signature imminente de l'avenant n° 3 va entériner l'intégration au PRU des travaux de réhabilitation de 214 logements (dont l'isolation thermique par l'extérieur des façades, démarrage des travaux au 1^{er} semestre 2015, pour une durée estimative de 14 mois minimum) dans le secteur Ribot-Siegfried-Calmette et la démolition de 30 logements supplémentaires rue Gabriel Houdart.

Melun figure dans la liste des quartiers éligibles au PNRU 2, annoncée en décembre 2014. Un protocole de préfiguration a récemment été signé, dans lequel l'office est appelé à émettre des propositions. Les projets, identifiés en tranches conditionnelles dans le PRU initial, devraient y figurer, d'autant plus qu'ils sont situés en entrée de ville (avenue Georges Pompidou).

6. TENUE DE LA COMPTABILITÉ ET ANALYSE FINANCIÈRE

L'office relève du régime de la comptabilité commerciale depuis le 1^{er} janvier 2009. La société AEQUIT AS a été désignée régulièrement comme commissaire aux comptes de l'OPH lors de la séance du 28 septembre 2009 du conseil d'administration pour un mandat de 6 ans. Sur la période 2009 à 2013, le rapport du commissaire aux comptes a certifié les comptes comme réguliers et sincères.

Au titre de 2013, les délais de paiement sont les suivants : 62 % des factures réglées dans un délai de moins d'un mois et 96 % en moins de deux mois. Les factures réglées au-delà de 60 jours, représentant moins de 4 % du total des factures, correspondent à des litiges.

L'office n'a pas respecté les dispositions du décret n° 2013-269 du 29 mars 2013 relatif à la lutte contre les retards de paiement dans les contrats de la commande publique durant l'exercice 2014.

²⁴ En plus des 12 logements livrés à Dammarie-lès-Lys en 2007 et des 18 à Boissise-le-Roi en 2010.

L'office a connu des difficultés de trésorerie durant l'exercice 2014 qui ont impacté les délais de paiement de ses fournisseurs. Ainsi, il est constaté qu'en 2014, les factures réglées en moins d'un mois représentent 17,5 % du total des factures, et celles réglées en moins de deux mois, 80,3 %.

Le délai de 30 jours est désormais étendu aux OPH et le non-respect de ce délai est sanctionné par le paiement au créancier, de plein droit, des intérêts moratoires au taux légal appliqué par la BCE majoré de 8 % et de l'indemnité forfaitaire pour frais de recouvrement de 40 euros.

L'OPH explique ses retards de paiement des fournisseurs par les difficultés d'obtention des garanties d'emprunt ainsi que par la difficulté de mobiliser le fonds des emprunts, ce qui a affecté la trésorerie.

Dans le cadre de la fusion avec l'OPH du Pays de Fontainebleau, une harmonisation des méthodes comptables entre les deux OPH a conduit à caler les durées d'amortissement des immobilisations et des subventions de l'OPH du Pays de Fontainebleau (60 ans pour la structure, 25 ans pour travaux d'amélioration) sur celles usuellement appliquées par l'OPH 77 (soit respectivement 55 ans et 20 ans). L'impact financier s'est traduit par une dotation complémentaire en matière d'amortissements de 177 k€ et une reprise de subventions de 17 k€. Compte tenu du transfert de deux anciennes subventions initialement affectées en c/1032 « autres compléments de dotation » transférées en compte de subvention pour 564 k€, l'impact financier de ces retraitements sur le compte de résultat de l'exercice 2011 s'est élevé à 404 k€.

• Tenue de la comptabilité

Le contrôle a porté sur les documents comptables et financiers concernant la période 2009 à 2013. L'analyse a tenu compte des évolutions des comptes de l'exercice 2014 en tant que de besoin.

Des anomalies ont été relevées qu'il convient de régulariser en conformité avec l'instruction comptable n° 95-7 modifiée applicable aux OPH soumis aux règles comptables des entreprises de commerce.

❖ Des anomalies de nature à impacter le bilan et le compte de résultat

Les coûts internes de production ne sont pas comptabilisés : il est rappelé que l'instruction comptable prévoit que les coûts des travaux faits par l'organisme pour lui-même sont constitutifs des coûts de production des immobilisations locatives. L'absence d'incorporation des coûts internes et des frais financiers de l'exercice dans la production immobilisée altère l'image fidèle.

Dans son rapport de restitution, le commissaire aux comptes a relevé le point faible de la non-valorisation de la conduite d'opération. Dans sa réponse, l'OPH s'est engagé à évaluer et mettre en place la conduite d'opération à partir de 2015.

- L'annexe X « maintenance du patrimoine locatif » n'est pas remplie de manière exhaustive : les fournitures du dépôt de la régie n'y figurent pas et la part des charges relatives à l'exploitation (c/611) assimilable à de l'entretien courant n'est pas justifiée. La connaissance du coût réel de la régie d'entretien doit permettre de s'assurer de l'intérêt économique à la conserver. Par ailleurs, il convient de s'interroger sur la nécessité de valoriser le stock de fournitures à l'actif du bilan, celui-ci représentant 349 k€ fin 2013.
- Le conseil d'administration délibère annuellement sur les admissions des créances locataires en non-valeur. Malgré un apurement de 8,5 M€ depuis 2009 de créances de locataires partis, il est constaté que certaines créances anciennes de locataires partis, pour lesquelles aucun recouvrement récent n'est intervenu, sont conservées à l'actif du bilan. Il conviendrait d'apurer le compte 416 « créances douteuses ». Par ailleurs, il est rappelé que le passage en non-valeur n'enlève pas la possibilité de continuer à recouvrer. Le tableau ci-après illustre cette situation :

Créances de locataires partis	Montant des créances	Nombre de contrats concernés
Départs enregistrés entre 1985 et 2009	1 741 k€	361
Dont aucun recouvrement intervenu depuis fin 2011	694 k€	150

- Les montants de certains comptes d'immobilisations financières (compte 2748 « autres prêts » et du compte 275 « Dépôts et cautionnements ») n'ont pu être justifiés. Ces comptes présentent de faibles montants correspondant respectivement à des avances anciennes de trésorerie des syndicats et à un fonds de roulement de l'OPH du Pays de Fontainebleau pour lesquels l'office ne détient plus les pièces comptables. Ces comptes doivent faire l'objet d'un apurement, ce que compte faire l'OPH en 2015.
- Les charges de copropriété (699 k€ en 2013) sont toutes enregistrées en charges non récupérables dans le compte de résultat alors qu'une part d'entre-elles est récupérable et fait d'ailleurs l'objet d'une régularisation auprès des locataires. Cette anomalie est de nature à fausser le coût de gestion de l'office.

❖ Des informations financières à renforcer pour le conseil d'administration et le bureau

- Les fiches de situation financière et comptable, bien tenues dans leur ensemble, comportent certaines erreurs de report de totalisation de nature à nuire à la bonne cohérence d'ensemble de l'état récapitulatif concernant notamment la situation de la trésorerie à terminaison des opérations.

Les clôtures d'opérations d'investissement ne sont pas régulièrement présentées au bureau du conseil d'administration : le conseil d'administration a délégué au bureau le soin d'autoriser les programmes de réservation foncière, d'aménagement, de construction et de réhabilitation. Par symétrie, il pourrait être envisagé que le bureau puisse exercer un contrôle des délais de réalisation, des coûts et financements des opérations réalisés par rapport aux dépenses et financements autorisés. Sur la période 2009-2014, le conseil d'administration a délibéré une seule fois sur les clôtures d'opération le 4 avril 2014. À cet égard, le directeur général précisait que *« la dernière clôture d'opérations remonte à 2008-2009. Il serait souhaitable d'en effectuer plus régulièrement »*. Les opérations soumises à la validation du conseil d'administration d'avril 2014 étaient au nombre d'un peu moins de 600, ce chiffre élevé de dossiers présentés au contrôle des administrateurs nuit à la qualité du contrôle exercé.

6.1 ANALYSE FINANCIERE

L'analyse de la rentabilité financière est effectuée sur la base de l'évolution de l'autofinancement net sur la période 2009 à 2013. Les ratios de l'organisme sont comparés, au cours de l'analyse, aux référents Boléro-DHUP « valeur 2012 » des offices HLM d'Île-de-France.

Les comptes 2011 tiennent compte de la fusion avec l'OPH Pays de Fontainebleau intervenue par arrêté préfectoral du 13 mai 2011 et de la cession partielle d'actifs (patrimoines situés sur les territoires de Fontainebleau, Avon et Samois-sur-Seine) à FSM réalisée au 1^{er} octobre 2011. La comparabilité des comptes 2010/2011 s'en ressent fortement.

6.1.1 Analyse du compte de résultat

Le tableau ci-dessous présente l'évolution de l'autofinancement sur la période 2009 à 2013 :

Autofinancement net (en k€)	2009	2010	2011	2012	2013
Marge sur accession et prêts	3	8	115	57	760
Loyers	55 312	56 526	65 605	64 974	67 477
Coût de gestion hors entretien	- 13 198	- 14 830	- 18 913	- 19 258	- 17 570
Entretien courant	- 2 313	- 2 299	- 2 484	- 2 459	- 2 489
GE	- 6 831	- 6 921	- 9 391	- 7 729	- 8 130
TFPB	- 7 078	- 7 481	- 9 021	- 9 013	- 9 233
Flux financier	79	- 39	141	16	- 72
Flux exceptionnel	252	- 2 218	- 1 814	3 354	451
Autres produits d'exploitation	223	576	724	865	1 120
Pertes créances irrécouvrables	- 2 311	- 1 405	- 1 608	- 1 310	- 822
Intérêts opérations locatives	- 8 411	- 7 748	- 10 834	- 11 464	- 10 338
Remboursements d'emprunts locatifs	- 10 415	- 11 438	- 13 104	- 12 198	- 12 740
Autofinancement net²⁵	5 312	2 730	- 583	5 837	8 417
% du chiffre d'affaires	9,6 %	4,8 %	- 0,9 %	8,8 %	11,6 %

Mis à part les exercices 2010 et 2011, l'autofinancement net de l'organisme est d'un niveau proche de la médiane habituellement observée dans les offices d'Île-de-France (Médiane 2012 : 8,9 % des produits) sur la période étudiée. L'autofinancement sensiblement plus faible constaté en 2010 et 2011 est lié aux flux exceptionnels pour les deux exercices et au surcoût des charges d'entretien courant et de gros entretien en 2011 affecté pour l'essentiel au patrimoine de l'ex-OPH du Pays de Fontainebleau.

L'examen de la rentabilité des programmes de l'ex-OPH du Pays de Fontainebleau fait ressortir une rentabilité fragile puisque l'autofinancement de l'exercice 2013 calculé par l'office est négatif de 584 k€. Cette situation s'explique en partie par une annuité d'emprunt élevée. Toutefois, il est relevé également des charges non récupérables de copropriété (334 k€) et un écart de récupération de charges récupérables (200 k€) qui mériteraient une vigilance particulière dans la gestion de ces programmes.

6.1.1.1 Étude des produits

La masse des loyers (loyers des logements, des foyers, des commerces et des parkings) représentent 67 486 k€ en 2013 dont 63 629 k€ pour les seuls logements et foyers. Le tableau ci-dessous précise l'évolution des produits des loyers sur la période 2009 à 2013 :

Evolution des produits des loyers	2009	2010	2011	2012	2013
En k€	55 312	56 532	65 662	65 000	67 486
% d'évolution		+ 2,2 %	+ 16,2 %	- 1 %	+ 3,8 %

L'augmentation sensible constatée en 2011 s'explique par les produits de loyers de l'ex-OPH du Pays de Fontainebleau qui représentent 7 536 k€ sur cet exercice. La diminution des recettes de loyers observée en 2012 s'explique par la rétrocession partielle en année pleine du patrimoine à FSM (- 1 582 k€). Globalement les recettes de loyers progressent sur toute la période 2009-2013 du fait de l'augmentation annuelle de loyers d'environ 2 % en moyenne comme prévu dans les engagements du protocole CGLLS, de l'effet des mises en service de logements et des réhabilitations et de la mise au loyer-plafond des nouveaux locataires entrants.

L'incidence des pertes financières liées à la vacance sur la période 2009-2013 est la suivante :

²⁵ L'autofinancement net est la mesure pour un organisme des ressources tirées de son activité d'exploitation au cours d'un exercice (excédents des produits encaissables sur les charges décaissables) restant à sa disposition après remboursement des emprunts liés à l'activité locative (à l'exclusion des remboursements anticipés).

Estimation de la perte financière de la vacance	2009	2010	2011	2012	2013
Pertes de loyers	370	1 102	1 715	1 887	2 944
<i>dont pour démolition Anru</i>	0	751	1 358	1 295	1 250
Pertes de charges	371	591	799	839	900
<i>dont pour démolition Anru</i>	0	316	544	474	463
Pertes totales	741	1 693	2 514	2 726	3 844
<i>dont pour démolition Anru</i>	0	1 067	1 902	1 769	1 713
Montant des loyers	55 312	56 532	65 662	65 000	67 486
Pertes totales en % des loyers	1,3 %	3,0 %	3,8 %	4,2 %	5,7 %
Pertes hors démolition en % des loyers	1,3 %	1,1 %	0,9 %	1,5 %	3,2 %

Selon le DIS 2013, il ressort que le taux de pertes financières de l'organisme liées à la vacance est conforme à la médiane 2013 des offices. On constate cependant une forte vacance des parkings qui représente une perte de loyers d'un montant de 1 039 k€ au titre de ce même exercice. Le conseil d'administration a décidé le 24 janvier 2011 de réduire les loyers des emplacements de stationnement et de lancer une campagne publicitaire pour enrayer la vacance mais l'amélioration du remplissage des parkings peine à compenser les réductions de loyers.

Il est constaté que le taux de vacance budgétaire²⁶ indiqué dans le rapport financier présenté lors de la clôture annuelle des comptes se situe à 2,37 % en 2013. Ce ratio pourrait être utilement complété par le taux de vacance financière réelle afin de parfaire la bonne information du conseil d'administration.

Les subventions ANRU, permettant de financer les pertes d'exploitation des opérations de démolition de Melun, ont fait l'objet de notifications pour 5 521 k€ en 2012 et 1 855 k€ en 2013. Les sommes intégrées au compte de résultat (en produits exceptionnels) pour ces deux derniers exercices sont de 4 044 k€ en 2012 et 1 348 k€ en 2013.

Les autres produits d'exploitation (1 119 k€ en 2013) proviennent pour l'essentiel des prestations de service et produits des activités annexes. La marge sur accession atteint 759 k€ en 2013 qui provient de la vente des lots du programme en accession de Montry (26 lots totalement vendus).

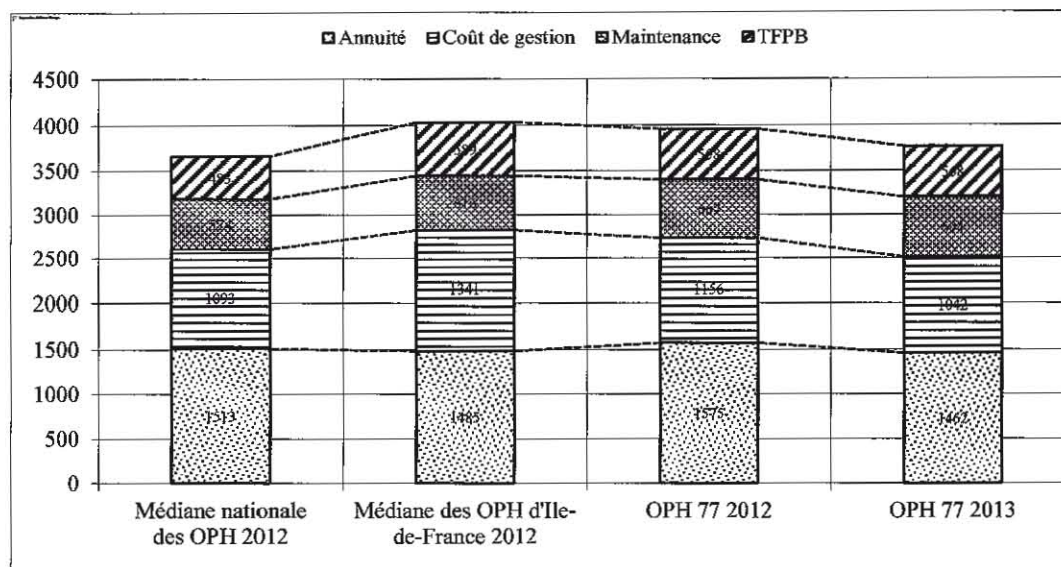
Le résultat financier est négatif en 2013 de 72 k€ compte tenu des faibles produits financiers (90 k€) liés à la baisse du taux du livret A (2,25 % passé à 1,75 % en février 2013 puis à 1,25 % au 1^{er} août 2013) qui ne compensent pas les intérêts financiers versés (161 k€ dont 111 k€ d'intérêts de commission de découvert).

6.1.1.2 Examen des charges

Les principaux postes de charges d'exploitation sont les suivants :

En €/logement	Médiane nationale des OPH 2012	Médiane des OPH ÎdF 2012	OPH 77 2012	OPH 77 2013
Annuité	1 513	1 485	1 575	1 462
Coût de gestion	1 093	1 156	1 156	1 042
Maintenance	574	616	667	694
TFPB	483	589	558	568

²⁶ Le taux de vacance budgétaire correspond au taux prévisionnel de la vacance alors que le taux de vacance financière relève de l'observation objective de la vacance financière constatée en fin d'année.



• Annuités

L'annuité d'emprunt, qui représente 1 575 €/logt et 39,1 % des loyers en 2012, est à un niveau légèrement supérieur aux autres offices d'Île-de-France (Médiane 2012 : 34,6 % des loyers). À cet égard, il est constaté que ce ratio est impacté directement par l'annuité des programmes de l'ex-OPH du Pays de Fontainebleau particulièrement élevée (55,4 % des loyers en 2013). L'annuité 2013 est en diminution par rapport à 2012 du fait de la baisse du taux du livret A et représente 1 462 €/logt et 35,2 % des loyers en 2013.

• Coûts de gestion

Les coûts de gestion (hors régie), qui représentent 1 042 €/Logt et 25 % des loyers en 2013, sont bien maîtrisés. Ces coûts sont en diminution sensible par rapport à l'exercice 2012 (respectivement 1 156 €/Logt et 28,7 % des loyers) du fait de la variation sensible de l'écart de récupération de charges récupérables élevé qui s'explique par les postes suivants :

Écart de récupération de charges récupérables	2012	2013
Vacance	1 700	1 300
Programmes en démolition	850	350
Gardiens	250	250
Eau récupérable	990	110
TOTAL (en k€)	3 790	2 010

Les dépenses de personnel (hors régie) sont stables avec un ratio de 607 €/logt en 2013, bien inférieur à la médiane Île-de-France (2012 : 843 €/logt).

• Effort de maintenance

L'évolution de l'effort de maintenance sur la période 2009 à 2013 est la suivante :

Effort de maintenance	2009	2010	2011	2012	2013
Charges de maintenance en k€	9 459	9 485	12 619	10 799	11 270
<i>Dont coût de la régie pour l'entretien courant</i>	<i>1 026</i>	<i>1 058</i>	<i>1 022</i>	<i>913</i>	<i>946</i>
Nombre de logements gérés (hors foyers)	14 582	14 742	16 180	16 148	16 241
Coût de maintenance par logement géré	649 €/logt	643 €/logt	780 €/logt	669 €/logt	694 €/logt

L'effort de maintenance reste soutenu conformément au programme inscrit au protocole CGLLS. Le retard enregistré depuis plusieurs années dans l'entretien des immeubles a obligé l'organisme à re-qualifier les travaux de gros entretien (financés en exploitation) en travaux d'investissement s'agissant notamment des changements de composants et des travaux de réhabilitation (cf. tableau des investissements § 6.2.2).

• Taxes foncières

Les taxes foncières sur les propriétés bâties s'élèvent à 9 233 k€ en 2013, représentant 13,7 % des loyers, soit un ratio proche de la médiane des OPH d'Île-de-France (14,3 % en 2012). Le nombre de logements assujettis à la TFPB est de 14 063 logements, soit 86,6 % du parc. La société a bénéficié de 871 k€ d'abattement de taxe foncière en 2013 au titre des 4 041 logements assujettis situés en ZUS. Il est constaté que les dégrèvements de taxe foncière sont faibles, s'élevant à 156 k€ au titre des aménagements aux personnes handicapées et des travaux d'économie d'énergie en 2012 et pour un montant 111 k€ en 2013.

6.1.2 Étude plus particulière des fonds disponibles

Le bilan fonctionnel fait apparaître le fonds de roulement net global constaté au 31 décembre de chaque exercice suivant :

En k€	2009	2010	2011	2012	2013
Capitaux propres	101 127	127 262	166 267	188 400	205 415
Provisions pour risques et charges	3 007	4 006	4 568	5 224	6 593
<i>Dont provisions pour gros entretien</i>	2 846	3 823	4 378	4 949	5 277
Amortissements, et provisions (actifs immobilisés)	210 922	218 290	253 297	269 421	282 013
Dettes financières	234 800	255 046	314 092	330 996	392 440
Actif immobilisé brut	567 203	597 620	713 254	765 704	859 727
Fonds de Roulement Net Global	- 17 346	6 984	24 970	28 336	26 735
FRNG à terminaison des opérations²⁷					
Stocks (accession)	1 750	2 897	1 810	3 808	2 872
Autres actifs d'exploitation	25 428	44 224	53 359	67 813	71 570
Provisions d'actif circulant	12 905	11 634	10 936	10 751	10 863
Dettes d'exploitation	12 969	17 314	18 847	23 923	21 700
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	1 304	18 173	25 387	36 948	41 879
Créances diverses (+)	198	547	1 766	1 928	1 140
Dettes diverses (-)	18 029	12 939	17 129	20 687	23 307
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	- 17 832	- 12 392	- 15 363	- 18 759	- 22 167
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	- 16 528	5 780	10 024	18 189	19 711
Trésorerie nette	- 818	1 203	14 947	10 147	7 024
Ajouter Concours bancaires Passif (C/519)	7 505	6 740	7 218	2 079	2 002
Trésorerie du Bilan Actif	6 687	7 943	22 165	12 226	9 026

Compte tenu de l'état dégradé de son patrimoine, l'office a engagé une reprise des investissements dès 2008, ce qui s'était traduit par une forte dégradation du fonds de roulement net global (FRNG) de l'exercice 2009, négatif à hauteur de 17 346 k€. Dans le cadre du protocole CGLLS, l'OPH 77 s'est engagé dans une politique d'investissement soutenue (90 417 k€ de travaux prévus au protocole) et bénéficié parallèlement d'un soutien financier des principaux signataires du protocole (71 428 k€ de subventions prévues).

Fin 2013, le FRNG, d'un montant de 26 735 k€, reste encore faible, représentant 1,6 mois de dépenses moyennes mensuelles (médiane des OPH d'Île-de-France 2012 : 3,5 mois). Le FRNG à terminaison des opérations n'a pu être calculé par rapport aux fiches de situation financière et comptable.

²⁷ 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.

Sur la période du 1^{er} janvier 2009 au 31 décembre 2013, le montant des capitaux propres a plus que doublé passant de 89 921 k€ début 2009 à 205 415 k€ en 2013. La fusion avec l'OPH du Pays de Fontainebleau après rétrocession impacte les capitaux propres de l'office à hauteur de 13 315 k€. Pour l'essentiel, les subventions d'investissement notifiées sur les cinq derniers exercices, qui s'élèvent à 118 268 k€²⁸ dont 25 183 k€ virées au compte de résultat, composent la variation de capitaux propres constatée.

Le suivi des subventions d'investissement notifiées n'est pas rigoureux, ce qui impacte à la fois la situation de la trésorerie et le haut de bilan.

Un examen effectué par sondage d'un état (fourni par la DDT 77) des subventions de l'État restant à encaisser fait ressortir un suivi insuffisant. En effet, sur les 22 subventions restant à encaisser étudiées (cf. annexe 09) représentant 2 470 k€, 7 d'entre elles représentant 284 k€ correspondent à des subventions qui ne donneront pas lieu à paiement (abandon d'opération, pièces justificatives non récupérables, opérations en sur-financement). Par ailleurs, pour certaines autres opérations, l'encaissement des subventions est retardé par l'absence de présentation des pièces justifiant de l'état d'avancement des travaux alors que la livraison est effectuée sans souci particulier signalé.

Le montant de 205 415 k€ de subventions d'investissement enregistrées au bilan est composé de 39 691 k€ de subventions d'investissement à recevoir fin 2013. Compte tenu des sommes dont il s'agit, il apparaît nécessaire d'assurer un suivi rigoureux de leur encaissement. En effet, d'une part, la situation de la trésorerie de l'office est tendue ce qui oblige l'office à différer parfois le règlement de certains fournisseurs et, d'autre part, cette situation impacte irrégulièrement le haut de bilan.

L'organisme pourrait utilement examiner l'opportunité de dédier un salarié au suivi de la comptabilité des opérations d'investissement. La confrontation régulière du suivi financier de la direction de la maîtrise d'ouvrage à celui de la direction du budget et des finances permettrait un contrôle interne plus efficace et un suivi plus dynamique. Ce contrôle est d'autant plus nécessaire qu'il apparaît une forte concentration des responsabilités sur le directeur du budget et des finances et une quasi-absence du contrôle de gestion.

L'organisme répond que les subventions d'investissement qui auraient dû faire l'objet d'une meilleure coordination entre les services et d'un suivi plus attentif, ne représentent que 2 % des sommes à encaisser fin 2014. Cette donnée n'est pas vérifiée par l'Ancols.

La détention de participation dans le capital social de la SCI Parc du Gâtinais est contraire aux dispositions de l'article L. 421-1 à 4 du CCH.

Depuis 2011, l'office détient des titres de participation dans le capital social de la SCI Parc du Gâtinais récupérés lors de la fusion avec l'OPH du Pays de Fontainebleau. Nonobstant le faible montant de cette participation, les dispositions législatives sus-visées encadrent strictement l'objet social des OPH et la détention de participation dans le capital social des SCI ayant pour activité la location de terrains et d'autres biens immobiliers en est exclue. Indépendamment du faible capital social, l'activité de la SCI pourrait générer des pertes financières que l'OPH 77 supporterait proportionnellement aux parts qu'il détient. L'office doit régulariser cette situation.

Dans sa réponse, l'OPH 77 indique que la prise de participation financière a été autorisée par le conseil d'administration lors de sa séance du 3 septembre 2012 et précise qu'il s'agit d'une participation financière dans le capital social de la SCIC Gâtinais Bois Energie, « à ne pas confondre avec une SCI ».

L'annexe V tableau n° 11 « Tableau des filiales et participations » du rapport financier de l'exercice 2013 fait mention de la SCI Parc du Gâtinais et non de la SCIC Gâtinais Bois Energie. Au vu du bulletin de souscription au capital de la SCIC Sarl Gâtinais Bois énergie transmis par l'office, il convient que l'office rectifie le tableau ci-dessus mentionné.

²⁸ Hors subventions d'investissement comprises dans le capital social de l'ex-OPH du Pays de Fontainebleau, soit 6 251 k€.

Concernant la participation des OPH au capital social d'une SCIC (société anonyme coopérative d'intérêt collectif), l'article L. 421-2, 2° du code de la construction et de l'habitation la limite aux SCIC pour l'accession à la propriété.

Sur le fonds, l'office fait référence à l'avis n° 356.089 du Conseil d'État en date du 7 juillet 1994 concernant la participation d'un OPH dans une SEM admettant que le principe de spécialité ne s'oppose pas par lui-même à ce qu'« *un établissement public, surtout s'il a un caractère industriel et commercial, se livre à d'autres activités économiques à la double condition :*

- *d'une part que ces activités annexes soient techniquement et commercialement le complément normal de sa mission statutaire principale... ou du moins connexe à ces activités ;*
- *d'autre part que ces activités soient à la fois d'intérêt général et directement utiles à l'établissement public, notamment par son adaptation à l'évolution technique, aux impératifs d'une bonne gestion des intérêts confiés à l'établissement, le savoir-faire de ses personnels, la vigueur de sa recherche et la valorisation de ses compétences, tous moyens mis au service de son objet principal ».*

L'office considère que sur le premier critère, dans le cadre de l'entretien et du fonctionnement de ses logements d'habitation, l'approvisionnement et l'exploitation des chaufferies collectives font partie intégrante des missions de l'OPH et que, sur le second critère, cet approvisionnement local, favorisant une gestion environnementale de qualité, est à la fois directement compatible avec l'intérêt général tout en étant utile à l'accomplissement des missions de l'établissement.

Pour autant, lors des travaux législatifs relatifs à la loi ALUR, l'Assemblée Nationale lors de sa séance du 6 septembre 2013, a rejeté l'amendement n° 1201 tendant à insérer au 4° de l'article L. 421-2 du CCH les mots « *ou réaliser des projets en matière d'environnement et de gestion des réseaux utiles à l'exercice de leurs compétences telles que définies à l'article L. 421-1* ». En cela, la jurisprudence antérieure n'a pas été confortée par le législateur.

Il est donc demandé au conseil d'administration de l'OPH 77 d'autoriser la cession des participations financières que l'office détient dans le capital social de la SCIC Gâtinais Bois énergie.

La provision pour gros entretien représente 5 277 k€ fin 2013 calculée sur la base d'un plan pluriannuel établi sur trois ans.

Les emprunts et dettes financières (hors Intérêts courus non échus, intérêts compensateurs et dépôts) s'élèvent à 392 440 k€ fin 2013. Pour mémoire, les dettes financières de l'ex-OPH du Pays de Fontainebleau après rétrocession d'une partie du patrimoine à FSM représentaient fin 2011 un montant de 32 755 k€.

Le capital restant dû est indexé très majoritairement sur le livret A (69 %), des taux fixes (13 %) et EURIBOR (7 %). L'office détient sept contrats pouvant être qualifiés d'emprunts structurés représentant 42 229 k€ et 11 % de l'encours.

Certains emprunts dits complexes présentent un niveau de risque financier élevé, en particulier un contrat indexé sur le taux de change euro/franc suisse.

Les caractéristiques des emprunts structurés au 31/12/2013 sont précisées en annexe 10. En volume, 25 % des emprunts structurés sont hors Charte Gissler et 55 % en catégorie E, soit 80 % d'encours risqués par rapport à l'encours des emprunts structurés mais 14 % de l'encours total de la dette financière de l'office.

• Trois emprunts DEXIA risqués selon la Charte Gissler

Les caractéristiques de ces emprunts sont les suivantes :

Niveau de risque	Formule de calcul du taux	CRD
2e	si inflation annuelle hors tabac > 0,50% alors EURIBOR 12 mois + 1,16% sinon EURIBOR 12 mois + 1,15% + 5 x(0,5%- inflation)	5 301 029
3e	si (CMS 30 ans - CMS 1 an) > 0 % alors 4,19% sinon 5,39% + 5 x(CMS 30 ans - CMS 1 an)	10 560 888
3e	si (CMS 30 ans - CMS 1 an) > 0 % alors 4,19% sinon 5,39% + 5 x(CMS 30 ans - CMS 1 an)	7 509 385

L'emprunt classé 2° selon la Charte Gissler est un produit indexé sur inflation à barrière assorti d'un multiplicateur 5, ce qui a pour conséquence de multiplier l'écart d'indices par 5 venant majorer plus que proportionnellement le taux lors du dépassement de la barrière. Les deux emprunts classés 3° selon la Charte Gissler sont des produits de pente à barrière zone euro assortis d'un multiplicateur 5. La zone 30 ans de la courbe peut engendrer des variations parfois erratiques. L'office examine actuellement les possibilités de renégociation des termes des contrats avec la Société de Financement Local, l'actuel gestionnaire de ces emprunts.

- **Un emprunt DEXIA hors Charte Gissler**

Les caractéristiques de cet emprunt sont les suivantes :

Niveau de risque	Formule de calcul du taux	CRD
6f	si EUR CHF > 1,45 alors 4,20% sinon $4,75\% + 50\% \times ((1,45/\text{EUR CHF}) - 1)$	10 723 520

Cet emprunt présente un niveau de risque 6 F correspondant à une catégorie « hors Charte Gissler » qui regroupe les produits déconseillés par la Charte. Fin 2004, l'office a réaménagé une partie de sa dette (61 M€) afin de diversifier ses taux. Parmi ces nouveaux contrats de prêts, figurait un contrat Overtec d'un montant initial de 13 565 k€. Ce contrat, réaménagé une première fois en 2007, a fait l'objet d'un nouveau réaménagement courant 2011. Le contrat comporte deux phases dont la première d'une durée de 16 ans est indexée sur un taux d'intérêt calculé en fonction du cours EUR/CHF puis la seconde d'une durée de 10 ans sur un taux de 4,20 %.

Le taux optionnel indexé sur le cours de change EUR/CHF est risqué du fait de la volatilité des taux de change et parce que le taux d'intérêt n'est pas plafonné. Ce taux de change est resté favorable pour l'office jusqu'à ce que le cours EUR/CHF passe en dessous de 1,45. La barrière étant franchie, le risque attaché à cette structure est survenu avec un taux payé à l'échéance du 1^{er} juin 2012 de 15,11 %.

Le bureau du conseil d'administration de l'OPH 77 a décidé, lors de sa séance du 12 novembre 2012, d'assigner l'établissement bancaire devant le Tribunal de Commerce de Nanterre. En mai 2014, un accord transactionnel a été signé entre l'office et Dexia Crédit Local afin que les parties puissent trouver une solution de refinancement. Dexia Crédit Local s'est engagé, à titre dérogatoire au contrat de Prêt, à prendre à sa charge, pour l'échéance du 1^{er} juin 2014, la différence existante entre le taux appelé et le taux de 7,50 %. L'office s'est engagé à déposer une demande de retrait de rôle du dossier (audience prévue le 25/6/2014) auprès du greffe du tribunal.

Jusqu'à mi-janvier 2015, le taux de change EURO/CHF flirtait avec le taux plancher de 1 euro pour 1,20 francs suisses fixé par la BNS (Banque Nationale Suisse) avec un taux moyen d'intérêt payé par l'OPH 77 aux alentours de 15 %. La BNS a mis fin, le 15 janvier 2015, au taux plancher et le franc suisse est alors passé sous la parité avec l'euro (1 euro = 0,99 franc suisse). Depuis la chute du cours EUR/CHF le 15 janvier 2015, le taux d'intérêt payé est passé aux alentours de 25 % (jusqu'à 28,61 % entre le 23 et le 25 janvier 2015).

Compte tenu de cette situation, le bureau du conseil d'administration a décidé, lors de sa séance du 9 février 2015, de déposer un dossier d'aide du Fonds de soutien aux emprunts à risques institué par la loi de finances initiale pour 2014. La simulation présentée aux administrateurs faisait état d'un taux d'aide de 35,59 % du montant de l'indemnité de remboursement anticipée estimée à 19 516 k€, soit une aide du fonds estimée à 6 946 k€.

Il conviendrait que l'office continue une renégociation amiable de ce contrat parallèlement à la saisine du fonds de soutien et à la procédure contentieuse entreprise. L'intervention du Fonds de soutien mettrait un terme définitif au recours contentieux de l'organisme.

Enfin, il serait prudent de provisionner financièrement le risque encouru.

L'état récapitulatif des emprunts (annexe VIII- fiche n° 1) fait apparaître en c/167 « emprunts et dettes assortis de conditions particulières » un montant de 24 335 k€ correspondant à une

autorisation de découvert accordée par la CDC et liée au financement de l'acquisition en bloc des logements de 304 logements à Meaux Habitat.

Le directeur du budget et des finances a signé une convention d'autorisation de découvert en préfinancement d'un prêt PEX d'un montant de 24 M€ sans avoir juridiquement la délégation de signature pour ce faire.

Si le directeur du budget et des finances a reçu délégation de signature en cas d'absence ou d'empêchement du directeur général en date des 29 septembre 2009 et 6 janvier 2015 pour un certain nombre d'actes limitativement listés (cf. annexe 11), cette délégation ne comprend pas la souscription d'une convention de découvert d'un montant aussi élevé.

L'office a indiqué que la CDC ne pouvait accorder à l'OPH 77 un prêt PEX sur des opérations déjà couvertes par des prêts CDC souscrits par Meaux Habitat et l'office devait obtenir les garanties d'emprunts nécessaires auprès des communes concernées par le patrimoine acquis. La CDC a donc proposé l'ouverture d'un découvert en préfinancement d'un prêt PEX. Cette situation aurait dû être signalée dans l'annexe littéraire du compte financier de l'exercice 2013.

Il est constaté que ce découvert, négocié sur la base d'un taux normal EONIA majoré de 1,74 % sur la période courant du 11 décembre 2013 au 30 septembre 2014, a fait l'objet d'une prorogation de 6 mois par une lettre avenant du 24 novembre 2014 dûment signée par le directeur général.

Le ratio Ressources Internes/Capitaux Permanents²⁹ est de 35 % fin 2013, faisant apparaître une proportion d'endettement élevée (médiane des OPH d'Île-de-France 2011 : 40,7 %).

Les augmentations des immobilisations locatives se sont élevées à 416 850 k€ sur la période 2009-à 2013 se répartissant ainsi qu'il suit :

Dépenses d'investissement (hors structure) (en k€)	TOTAL
Fusion avec l'OPH du Pays de Fontainebleau	101 527
Constructions neuves	124 158
Acquisitions-améliorations	44 146
VEFA	43 185
Réhabilitations	45 961
Résidentialisation	11 946
Composants	39 039
Autres (matériel, mobilier, véhicules...)	6 888
TOTAL	416 850

Compte tenu de 73 682 k€ de diminution des immobilisations locatives (comprenant notamment la cession partielle du patrimoine de l'ex-OPH du Pays de Fontainebleau à FSM pour un montant de 40 727 k€), la variation de l'actif locatif immobilisé de la période du 1^{er} janvier 2009 au 31 décembre 2013 s'établit à 343 168 k€.

Le bas de bilan fait ressortir un besoin en fonds de roulement d'un montant de 19 711 k€ fin 2013 se décomposant en 75 582 k€ de créances et 55 871 k€ de dettes. Le besoin de financement généré par l'activité de promotion de l'office est estimé à 742 k€.

La trésorerie active est positive de 7 024 k€ au 31 décembre 2013, représentant 0,4 mois de dépenses mensuelles moyennes de l'exercice (pour mémoire : médiane des offices d'Île-de-France 2012 : 2,9 mois).

L'office est confronté à des difficultés récurrentes de trésorerie du fait de délais longs d'obtention des garanties d'emprunts.

Du fait des difficultés d'obtention des garanties d'emprunts, l'office assure le portage des opérations sur sa trésorerie. Pour parer les difficultés de paiement de ses fournisseurs, l'office

²⁹ Le ratio Ressources Internes/Capitaux Permanents permet de mesurer la capacité de l'organisme à se financer par ses propres moyens (capitaux propres et provisions pour risques et charges/ressources internes et dettes financières hors Intérêts courus et intérêts compensateurs).

détient deux contrats d'autorisation de découvert dont l'encours fin 2013 s'élève à 2 002 k€. L'annexe 12 fait apparaître des périodes de trésorerie très tendues, en particulier sur l'exercice 2014.

6.2 ANALYSE PREVISIONNELLE

Les résultats prévisionnels de la période 2013 à 2023 (cf. annexe 13) ont été présentés au conseil d'administration du 13 octobre 2014, lors du débat sur les orientations budgétaires. Les grandes orientations retenues dans l'étude prévisionnelle sont cohérentes avec celles de la CUS et du protocole CGLLS. Il est rappelé que le PSP n'a pas été actualisé en ce qui concerne la stratégie de développement et de réhabilitation du patrimoine (cf. § 4.2).

La simulation est établie sur la base des comptes 2013 et des prévisions 2014. Les hypothèses macro-économiques retenues pour l'analyse sont réalistes. Les opérations d'investissement représentent 699 249 k€ sur la période des dix prochaines années.

L'analyse prévisionnelle présentée par l'organisme fait ressortir une bonne situation financière avec un autofinancement courant moyen de 7,2 % sur la période simulée et une structure financière qui, après un fléchissement en 2015, évolue favorablement jusqu'à 2023.

L'office a sollicité le 31 octobre 2014 la Fédération des OPH pour demander une prolongation du plan de consolidation CGLLS (cf. annexe 14) en précisant « *qu'au regard des investissements du PNRU2 sur Melun et des objectifs ambitieux que nous a donnés le Conseil Général en matière de rénovation énergétique, il nous semble nécessaire d'étudier la prolongation du protocole CGLLS* ».

Compte tenu de cet enjeu, il a paru nécessaire de prendre en compte un certain nombre d'éléments nouveaux par rapport à la date de réalisation de l'étude prévisionnelle de nature à impacter sensiblement les résultats obtenus. Aussi, la direction générale a accepté de réaliser une actualisation de l'étude prévisionnelle 2013-2023, les comptes 2014 n'ayant pas encore été validés par le conseil d'administration. Cette projection financière tient compte des éléments principaux suivants :

- ⇒ Provision pour gros entretien : l'actualisation de la PGE pour 2014 à hauteur de 6 175 k€ (au lieu de 4 800 k€) en 2014 puis une actualisation de 4 % en 2015 et 2 % à partir de 2016, soit un complément de provision estimée à 1 793 k€ fin 2023 ;
- ⇒ Gros entretien : le surcoût amiante estimé à 10 % des travaux de gros entretien, soit + 300 k€ par an entre 2015 et 2017 ;
- ⇒ Réhabilitations : la substitution des opérations identifiées par le conseil général de Seine-et-Marne (15 250 k€) aux réhabilitations non identifiées (11 067 k€) pour 2015 ainsi que la mise à jour « amiante » des opérations de Rebais (+ 420 k€) ; parallèlement la subvention du conseil général (8 000 k€ sur la période 2015 à 2017) est pré-affectée au financement des opérations identifiées par le conseil général ;
- ⇒ Démolitions : la prise en compte de + 330 k€ pour les travaux de désamiantage du réseau enterré de Mitry Mory ;
- ⇒ Impayés : la mise à jour du coût des impayés sur la base de l'exercice 2014, soit une dépense cumulée complémentaire de 1 059 k€ ;
- ⇒ Mutualisation financière : le produit de la mutualisation encaissé en 2014 par l'office s'élève à 1 140 k€ introduit dans l'étude. En revanche, il est probable que l'office sera encore bénéficiaire de la mutualisation en 2015 (calculée sur la production 2014), ce qui n'a pas été pris en compte dans l'actualisation.

Compte tenu de ces éléments nouveaux, les résultats de l'étude prévisionnelle réalisée par l'office évoluent de la manière suivante :

En ce qui concerne l'évolution de l'autofinancement :

En k€	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Cumul
Étude prévisionnelle initiale												
Autofinancement courant	7 072	2 506	3 755	2 919	6 249	6 640	6 854	6 912	7 580	8 339	8 624	67 450
En % des loyers	10,5 %	3,5 %	4,9 %	3,7 %	7,5 %	7,7 %	7,7 %	7,6 %	8,1 %	8,7 %	8,8 %	
Étude prévisionnelle actualisée												
Autofinancement courant	7 072	3 901	2 605	2 092	5 447	6 261	6 472	6 529	7 195	7 952	8 234	63 760
En % des loyers	10,5 %	5,4 %	5,4 %	3,4 %	2,6 %	6,5 %	7,3 %	7,3 %	7,2 %	8,3 %	8,4 %	

En ce qui concerne le fond de roulement LT :

En k€	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Étude prévisionnelle initiale											
FRNG à terminaison	14 543	18 317	10 137	6 777	7 890	11 058	14 365	15 804	17 797	20 436	23 241
Étude prévisionnelle actualisée											
FRNG à terminaison	14 543	17 276	13 721	8 832	7 258	8 962	10 785	10 713	11 173	12 252	13 474

Malgré des résultats relativement favorables de l'étude prévisionnelle 2013-2023, il convient de ne pas sous-estimer l'impact financier du nouveau PNRU 2 et de la renégociation de l'emprunt toxique sur la capacité financière de l'office.

L'actualisation de l'étude prévisionnelle 2013-2023 est moins favorable que l'étude initiale mais fait apparaître une situation financière sur les dix prochaines années globalement satisfaisante. Néanmoins, il convient d'être attentif aux conséquences financières du prochain PNRU 2 qui impactera le patrimoine de l'OPH 77 et de la conclusion du contrat indexé sur le cours EUR/CHF qui risque de peser largement sur sa capacité financière.

Une projection financière établie sur les comptes 2014 validés sera effectuée afin que la Fédération puisse examiner la demande de prolongation du protocole CGLLS présentée par l'office.

6.3 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE

Passé en comptabilité commerciale, l'office doit faire preuve de plus de vigilance, d'importantes anomalies comptables étant apparues à l'occasion des contrôles.

Entré en protocole CGLLS en 2009, l'office a respecté l'ensemble de ses engagements. Les résultats de l'exploitation sont satisfaisants du fait de coûts de gestion bien maîtrisés parallèlement à un effort de maintenance soutenu. L'impact financier de la fusion avec le patrimoine partiel de l'ex-OPH du Pays de Fontainebleau pèse légèrement sur la situation de l'office notamment du fait d'une annuité d'emprunts élevée (plus de 55 % des loyers).

La situation financière structurelle, bien qu'en amélioration, reste tendue avec un FRNG représentant moins de 2 mois de dépenses moyennes mensuelles fin 2013. L'OPH 77 a déployé une activité dynamique de développement et d'amélioration de son patrimoine qui représente un montant de 315 M€ sur la période 2009-2013 (hors fusion). Le soutien financier de ses partenaires s'est concrétisé par la notification de 118 M€ sur la même période.

La trésorerie est tendue du fait des difficultés pour l'office à obtenir la garantie de ses emprunts auprès des collectivités territoriales, ce qui peut générer des retards dans les délais de paiement de ses fournisseurs.

L'analyse prévisionnelle réalisée sur dix ans fait ressortir une situation financière globalement satisfaisante mais il doit être tenu compte des conséquences financières du prochain PNRU 2 et du traitement de l'emprunt toxique DEXIA.

Le contrôle a permis de détecter un suivi des subventions peu performant, la détention d'une participation au capital social d'une SCI hors objet social de l'office et la signature d'une convention de découvert d'un montant de 24 M€ par le directeur du budget et des finances hors délégation de signature.

7. SUIVI DU PROTOCOLE DE CONSOLIDATION CGLLS

L'examen du suivi du protocole de consolidation CGLLS a mis en exergue le respect des engagements de l'office. Les mesures concernant l'exploitation ont été mises en œuvre. Globalement il peut être constaté un retard dans les opérations inscrites au protocole de 2 à 3 ans en moyenne par rapport au calendrier du protocole, retard déjà identifié lors du précédent rapport Miilos de 2011. On note une bonne maîtrise des coûts des opérations ANRU (+ 14 % par rapport aux coûts de revient initiaux des réhabilitations et + 2 % pour les reconstructions) mais les opérations de réhabilitation hors ANRU accusent un surcoût des prix de revient (+ 32 %). Il est constaté que faute de fonds propres suffisants, l'OPH 77 a dû privilégier le recours aux emprunts. L'annexe 15 détaille le suivi du protocole CGLLS.

8. CONCLUSION

L'OPH 77 se déploie sur tout le département de Seine-et-Marne, ce qui fait de lui un partenaire privilégié des collectivités territoriales mais aussi un acteur tributaire des réalités démographiques de son territoire (zones nord et ouest sous tension opposées à une grande zone est détendue). L'office assure une gestion locative adaptée aux enjeux de son territoire et de ses locataires, aux ressources peu élevées. Il a fait le choix d'une organisation de proximité décentralisée qui requiert cependant plus de formalisme et la mise en place, désormais urgente, d'un contrôle de gestion.

Le suivi des charges locatives manque de rigueur. La gestion de proximité s'améliore, cependant impactée par les dysfonctionnements de certains groupes, auxquels il n'est pas toujours remédié avec la réactivité nécessaire. La mise en œuvre d'une politique active de réhabilitation du patrimoine est complétée par des mesures de prévention et de mise en sécurité des sites, dont certains demeurent encore peu attractifs.

La politique de développement du patrimoine est l'un des points forts de l'office, qui lui a permis d'accroître son patrimoine de 10 % depuis 2009 (15 % avec les opérations de rachat). Le recours aux acquisitions en VEFA s'amplifie et l'office développe également une activité de location-accession (PSLA). L'OPH 77 souhaite se désengager de ses structures d'hébergement dont la gestion directe l'handicape. L'office a mené de front trois grandes opérations de rénovation urbaine, dont celle des Hauts-de-Melun, toujours en cours, et qui pourrait bénéficier des crédits du PNRU2. Pour financer la mise en œuvre de sa politique de réhabilitation et son engagement dans ces projets de rénovation urbaine, l'office a pu s'appuyer sur le protocole de consolidation CGLLS (2009-2014).

La situation financière de l'office est à présent plus satisfaisante, mais demeure fragilisée par l'existence d'emprunts toxiques pour lesquels le fond de soutien a été sollicité. La trésorerie reste tendue en raison des difficultés à obtenir les garanties d'emprunt auprès des collectivités territoriales. De ce fait, il est constaté des retards dans le paiement des fournisseurs. Enfin, des entorses aux règles comptables ont été relevées ainsi que des insuffisances dans le suivi des subventions.

Dans un proche avenir, l'office devrait connaître une intégration modulée dans le périmètre et les structures administratives initiées par le Grand Paris, en espérant qu'elle lui permette d'étoffer son patrimoine urbain et péri-urbain dans les zones dynamiques du département tout en maintenant une présence territoriale complète.

Le directeur général


Pascal MARTIN-GOUSSET

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2014-137

OPH 77 – SEINE-ET-MARNE – 77

9. LISTE DES ANNEXES AU RAPPORT

- 01 Fiche récapitulative du rapport provisoire
- 02 Informations générales
- 03 Gestion locative et patrimoine
- 04 Demande de mutation refusée
- 05 Charges locatives : programmes dont le coût de chauffage est supérieur à 17 €/LOGT
- 06 Impayés : soldes de locataires supérieurs à 300 €/LOGT
- 07 Traitement des impayés
- 08 Dysfonctionnements constatés lors de la visite de patrimoine
- 09 Examen des subventions d'investissement par sondage
- 10 Principales caractéristiques des emprunts structurés
- 11 Autorisation de découvert hors délégation de signature autorisée
- 12 Variation de la trésorerie sur la période 2009-2014
- 13 Analyse prévisionnelle
- 14 Demande de prolongation du plan de consolidation CGLLS
- 15 Bilan du protocole CGLLS
- 16 Sources et sigles utilisés

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2014-137 OPH 77 – SEINE-ET-MARNE – 77

ANNEXES AU RAPPORT

FICHE RÉCAPITULATIVE DU RAPPORT PROVISOIRE N° 2014-137 OPH 77 - SEINE-ET-MARNE – 77

Présentation générale de l'organisme	<i>Le patrimoine de l'OPH 77 comprend 16 777 logements locatifs repartis sur 310 programmes et 101 communes. et 5 EPCI ou syndicats d'agglomération nouvelle. Très majoritairement composé d'immeubles collectifs (95 %), le parc approche les 40 ans d'âge. Plus de 5 400 logements, soit 32 % du patrimoine de l'office, se trouvent dans les quartiers prioritaires de la politique de ville (QPV) qui englobent tous les programmes anciennement en zones urbaines prioritaires (ZUS).</i>
Points forts	• politique de gestion locative efficace et adaptée • politique de réhabilitation active • objectifs DALO et accords collectifs atteints • politique dynamique de développement du patrimoine • forte implication dans plusieurs projets de rénovation urbaine • redressement financier effectif
Points faibles	• contrôle de gestion insuffisant • suivi des charges locatives manquant de rigueur • entretien du patrimoine parfois défaillant • problèmes de vacance de résidences sociale non résolus • persistance d'emprunts toxiques • difficulté temporaire à mobiliser les garanties d'emprunt des collectivités territoriales
Anomalies ou irrégularités particulières	• anomalies dans le fonctionnement du CA et de son bureau • décomptes de surfaces corrigés pas systématiquement revus suite aux modifications apportées aux logements • non-respect de plusieurs obligations relatives aux charges locatives • défaillances dans l'organisation des missions de syndic et le suivi de copropriétés • retard dans le paiement des fournisseurs en 2014 • anomalies dans la tenue de la comptabilité

INFORMATIONS GÉNÉRALES SUR L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT

RAISON SOCIALE : OPH 77 – Seine-et-Marne

SIÈGE SOCIAL :

Adresse du siège : 10, avenue Charles Péguy – BP 114

Code postal, Ville : 77 002 MELUN CEDEX

Téléphone : 01 64 14 11 11

Télécopie : 01 64 52 76 40

PRÉSIDENT : Maud Tallet

DIRECTEUR GÉNÉRAL : Jean-Luc Bonabeau

COLLECTIVITÉ DE RATTACHEMENT : Conseil départemental de Seine-et-Marne

CONSEIL D'ADMINISTRATION au 31/12/2014

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

	Membres	Désignés par :	Professions
Président	M. Tallet	Collectivité de rattachement	Maire de Champs-sur-Marne
Vice président	J. Laplace	Idem.	
	D. Turba	Idem.	
	S. Vouriot	Idem.	
	M. Benard	Idem.	
	L. Aiello	Idem.	
	M. Lemaoult	Personnalité qualifiée.	
	M. Bouglouan	Idem.	
	G. Moreau	Idem.	
	J. Oudot	Idem.	
	P. Menigoz	Idem.	
	X. Bartoli	Idem.	
	D. Lebegue-Aufiles	Idem.	
	B. Theureau	Association insertion	
	N. Barbier	CAF	
	J. Morisetti	UDAF	
	P. Pelluet	Organismes collecteurs	
	S. Château	Organisations syndicales	
	R. Delattre	Idem.	
Représentants des locataires	JC. Coulleau	Élu	
	N. Goussies	Élu	
	P. Plaisance	Élu	
	J. Ducharniat	Élu	
Commissaire du Gouvernement : Préfet			

EFFECTIFS DU PERSONNEL au : 31/12/2014	Cadres :	33	Total administratif et technique : 187
	Maîtrise :	75	
	Employés :	235	
	Gardiens :	103	Effectif total : 343
	Employés d'immeuble :	32	
	Ouvriers régie :	21	

GESTION LOCATIVE ET PATRIMOINE

Gestion locative et politique sociale

Occupation du parc au 31/12/2014 (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	21.1	48.7	4.6	45.3	21.1	28.1	14.9
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
33.94	20.53	8.37

Vacance et mobilité (en %)	moyenne nationale	moyenne régionale	2014	2013	2012
taux de rotation externe	-	-	7.3	6.9	7.1
taux de vacance global	4.4	3.2	2.4	3.1	2.6
taux de vacance >3 mois hors vacance technique	nc	nc	1.1	3.1	1.0

Loyers	moyenne nationale	moyenne régionale	2014	2013	2012
taux d'augmentation (logements sociaux) (%)	-	-	1.87	1.98	1.00
taux d'augmentation recommandé (HLM) (%)	-	-	nc	nc	1.9
loyer mensuel moyen à la surface corrigée (€/m² SC)	3.2	3.57	3.26	nc	nc

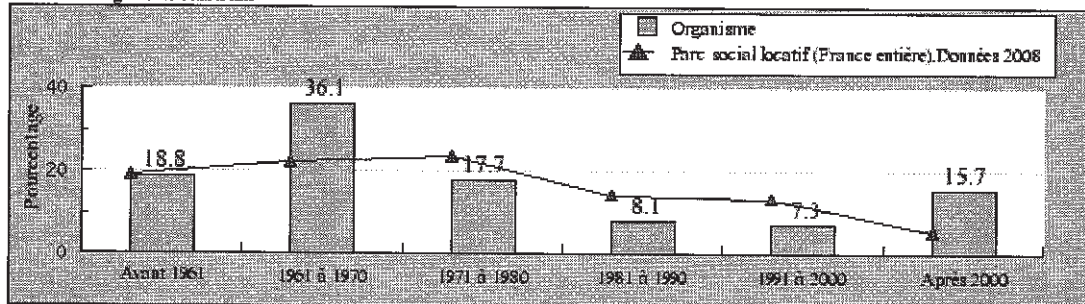
Impayés	médiane nationale	2013	2012	2011
Taux d'impayés inscrit au bilan en % des loyers et charges	13.42	20.2	21.4	21.3
Evolution des impayés (%)	0.85	1.2	1.7	2.3

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
16217	299	98.58	102.36	zone I	39.42	33.40	40 ans

Nombre de logements construits



Stratégie patrimoniale (activités au cours des 5 dernières années)

date approbation PSP par le CA	Durée du PSP	constructions nouvelles	achats	réhabilitations	ventes à l'unité	ventes en bloc	démolitions	changement d'usage
10/12/2008	10 ans	nc	nc	nc	nc	nc	nc	nc

Maintenance du parc	médiane nationale	2013	2012
Coût de maintenance au logement (€/logement)	530	694	558



1^{ère} candidature –

Mr travaille à GRETZ-ARMAINVILLIERS (77220) –

Mme travaille à PARIS (75013) –

Le couple perçoit les AF + PAJE -

Loyers à jour -

Motif de la demande :

- Logement trop petit
- Une cave est situé sous l'appartement c'est très mal isolé : humidité, moisissures, froid, souvent malade mais surtout les enfants.

Visite conseil : QUELQUES TRAVAUX A PREVOIR –

Logement actuel TYPE 3 – Contingent MAIRIE DE TOURNAN -

- 2^{ème} PASSAGE EN CAL ; le 23/05/2013 : non retenu -



C.A.L. du 23/05/2013

DEMANDE Mutation
DEMANDE N° :
EDITEE LE 17 mai 2013

NOM(S) :

ADRESSE :

77220 TOURNAN EN BRIE

NUMERO UNIQUE :

NBRE & AGE DES OCCUP. : 2 (2ans, 4ans)

NOMBRE DE PERSONNES : 4

DATE DE NAISSANCE	SITUATION	NATIONALITE	DATE DE FIN DE SEJOUR	SITUATION PROFESSIONNELLE	DEPUIS LE	REVENUS MENSUELS	REVENUS DE REFER. 2011
	MARIE MARIE	FRANCAISE FRANCAISE		EMPLOYE-C.D.D. EMPLOYE-EN INTERIM	05/11/2012 01/06/2008	1020,00 1630,00	16150,00 13110,00
PRESTATIONS FAMILIALES PENSION ALIMENTAIRE PERCUE PENSION ALIMENTAIRE VERSEE CREDITS DIVERS						603,00	
TOTAL						3253,00	29260,00

LOGEMENT ACTUEL

MODE D'HABITAT : (04) LOCATAIRE H.L.M.
TYPE : TYPE 3
LOYER CHARGES COMPRISES : 358,00
AL ou APL : 0,00
RESTE DU : 358,00

PLAFOND : (HLM) 49094,00
PLAFOND DEMUNIS : 27002,00
CATEGORIE DE MENAGE : 4

LOGEMENT PROPOSE :

RESERVATAIRE : O.P.H.77
PROPOSE PAR : MAIRIE DE TOURNAN EN BRIE
ADRESSE : 22, SQUARE DE LA MADELEINE
77220 TOURNAN EN BRIE

LIBRE LE : 12/04/2013
TYPE : L4 Etage : 03
SURFACE HABITABLE : 83 m2
N° :
CHAUFFAGE : COLLECTIF

LOYER : 318,46
CHARGES COLLECTIVES : 126,00
CHARGES INDIVIDUELLES : 66,56
EVALUATION APL : 0,00
RESTE DU : 511,02

RESTE A VIVRE TOTAL PAR MOIS :	2741,98	TAUX D'EFFORT : 15,71 %
RESTE A VIVRE PAR PERSONNE :	685,50	AVIS DE LA COMMUNE :

MOTIF DE LA DEMANDE : MVS ETAT LOGT ACTUEL, LOGEMENT TROP PETIT, PROBLEMES DE SANTE.

DALO : NON

COMMENTAIRES :

2 EME CANDIDATURE -

non retenu.

PROGRAMMES DONT LE COÛT DU CHAUFFAGE EST SUPÉRIEUR À 17 €/m²sh (soit 50 % de plus que la moyenne de 11 €/m²sh)

Code interne	Nom du programme	Commune	Nombre de logements	Surface habitable	dont chauffage (si chauff. coll.)	Chauffage/M²sh
60	LES SABLONS	PERTHES EN GATINAIS	28	2210	36 607	17
63/4		LA CHAPELLE LA REINE	20	1410	23 936	17
58/2	SQ DE LA CITE	ROZAY EN BRIE	40	2624	44 646	17
63/3		LA CHAPELLE LA REINE	25	1805	30 803	17
238	BRETAGNE	DAMMARIE LES LYS	3	242	4 142	17
21	ECOLE	BRIE COMTE ROBERT	70	3439	59 172	17
25/3	ABBAYE	DAMMARIE LES LYS	100	6964	123 431	18
54/1	ROUSSEL	REBAIS	60	4038	72 394	18
75/2	LES SORBIERS	LE MEE SUR SEINE	5	135	2 471	18
8	ST HUBERT	CHELLES	137	7289	134 145	18
235	POTERIE	MONTEREAU	9	570	11 517	20
53	KENNEDY	ST THIBAULT DES VIGNES	49	3582	72 605	20
162	ECOLE	NANGIS	8	291	6 071	21
188	MARCHE AU BLE	ROZAY EN BRIE	4	140	3 041	22
166	CARNOT	ST PIERRE LES NEMOURS	4	264	5 841	22
25/1	ABBAYE	DAMMARIE LES LYS	260	15177	349 810	23
191	RUE GRANDECHAMPDEUIL		5	305	7 175	24

**PROGRAMMES ENREGISTRANT DES SOLDES DE RÉGULARISATION
DE CHARGES SUPERIEURS A 300 €/LOGT**

PROG	MODULE	DÉBIT	CRÉDIT	SOLDE	PROG	MODULE	DÉBIT	CRÉDIT	SOLDE
289	9902286	1 751 €	2 741 €	-990	247	9922327	2 758 €	3 243 €	-485
289	32520	1 472 €	2 336 €	-864	295	9922575	1051.99	1 536 €	-484
289	6000173	1 472 €	2 336 €	-864	13	9920995	1 786 €	2 267 €	-481
287	9923073	1 061 €	1 919 €	-858	65	29279	824 €	1 303 €	-479
289	9000518	1 374 €	2 173 €	-799	326	9918372	2140.44	2618.8	-478
289	7000751	1 372 €	2 171 €	-799	28	9000312	973.9	1446.48	-473
289	9902113	1 352 €	2 130 €	-779	28	9901782	973.9	1446.48	-473
289	7000531	1 341 €	2 118 €	-777	295	9922164	1147.14	1 620 €	-473
287	9923318	882 €	1 647 €	-765	75	9922994	1 894 €	2 362 €	-468
289	5000167	1 271 €	2 027 €	-757	382	382LAA0104	781 €	1 247 €	-466
289	7000464	1 267 €	2 020 €	-754	382	382LAA0204	781 €	1 247 €	-466
295	9922499	1599.92	2 328 €	-728	382	382LAB0204	781 €	1 247 €	-466
287	9923091	911 €	1 620 €	-709	382	382LAA0004	781 €	1 247 €	-466
287	9923094	911 €	1 620 €	-709	382	382LAB0104	781 €	1 247 €	-466
313	9916603	274.43	966.84	-692	75	16707	1 794 €	2 259 €	-465
287	9923529	674 €	1 342 €	-668	382	382LAA0202	766 €	1 228 €	-462
257	5001485	1454.6	2114.64	-660	28	14329	947.15	1404.6	-457
257	6000003	1454.6	2108.16	-654	28	4000854	947.15	1404.6	-457
257	5001456	1454.6	2108.16	-654	75	8000146	1 910 €	2 362 €	-453
257	6001252	1439.85	2076.12	-636	75	8000421	1 910 €	2 362 €	-453
183	7000411	2631.39	3 266 €	-635	382	382LAB0202	766 €	1 218 €	-453
289	11746	1 068 €	1 692 €	-624	382	382LAB0102	766 €	1 218 €	-453
289	9902092	1 062 €	1 681 €	-619	295	9922437	926.25	1 376 €	-450
287	9923408	688 €	1 295 €	-608	75	9902275	1 903 €	2 349 €	-447
295	5001353	1408.98	2 016 €	-607	75	7000801	1 167 €	1 610 €	-444
326	9923583	1049.03	1650.19	-601	75	2010604	1 899 €	2 343 €	-443
295	9922606	1419.72	2 016 €	-596	75	36450	1 899 €	2 343 €	-443
326	9923503	1244.36	1814.2	-570	75	9800548	1 800 €	2 241 €	-441
295	9922167	1472.79	2 040 €	-567	326	9923705	941.69	1381.6	-440
358	9914880	4075.88	4642.8	-567	382	382LAB0002	636 €	1 075 €	-439
287	9923532	573 €	1 132 €	-559	382	382LAA0003	865 €	1 304 €	-439
289	12065	972 €	1 531 €	-558	382	382LAA0103	865 €	1 304 €	-439
28	9901290	1125.99	1665.48	-539	382	382LAB0203	865 €	1 304 €	-439
28	6001071	1125.99	1665.48	-539	289	9922935	747 €	1 185 €	-438
28	36274	1125.99	1665.48	-539	289	9902482	723 €	1 161 €	-437
28	9901319	1125.99	1665.48	-539	289	9921871	745 €	1 182 €	-437
210	9923558	445 €	982 €	-537	286	9902821	1 238 €	1 674 €	-435
289	35914	904 €	1 435 €	-531	13	7000924	1 387 €	1 821 €	-434
292	9923357	1 093 €	1 623 €	-530	13	5001117	1 387 €	1 821 €	-434
292	9923365	1 071 €	1 587 €	-516	382	382LAA0102	766 €	1 200 €	-434
295	9922163	1151.94	1 668 €	-516	13	6001080	1 459 €	1 892 €	-433
295	9922166	1156.83	1 668 €	-511	287	9923708	432 €	864 €	-432
289	36239	859 €	1 358 €	-499	257	7000206	1131.09	1562.52	-431
289	9922725	855 €	1 351 €	-496	75	16733	1 616 €	2 045 €	-430
295	9922168	1156.83	1 644 €	-487	75	9900268	1 616 €	2 045 €	-430
247	4000289	1 642 €	2 128 €	-486	75	2010284	1 616 €	2 045 €	-430
295	9922161	1062.17	1 548 €	-486	75	6001067	1 616 €	2 045 €	-430

75	29386	1 616 €	2 045 €	-430
75	6000881	1 616 €	2 045 €	-430
75	9922581	1 616 €	2 045 €	-430
75	9922975	1 616 €	2 045 €	-430
326	9915015	2172.42	2 602 €	-430
326	9919732	2172.42	2 602 €	-430
382 82LAA0201		855 €	1 285 €	-430
382 82LAB0101		855 €	1 285 €	-430
382 82LAA0101		855 €	1 285 €	-430
382 82LAB0201		855 €	1 285 €	-430
286	7001069	1 353 €	1 782 €	-429
289	9902937	735 €	1 164 €	-429
286	9902004	1 350 €	1 777 €	-428
286	9902448	1 347 €	1 774 €	-427
75	9921820	1 612 €	2 039 €	-426
75	9700511	1 612 €	2 039 €	-426
75	16731	1 612 €	2 039 €	-426
75	27966	1 612 €	2 039 €	-426
286	9000682	1 344 €	1 769 €	-426
286	9901988	1 344 €	1 769 €	-426
286	9000684	1 343 €	1 769 €	-425
286	9900728	1 340 €	1 765 €	-425
286	9902587	1 339 €	1 763 €	-424
58	22420	1616.85	2039.64	-423
65	5428	505 €	928 €	-423
75	1001280	1 609 €	2 032 €	-423
75	9800974	1 609 €	2 032 €	-423
75	9701034	1 609 €	2 032 €	-423
75	3000478	1 609 €	2 032 €	-423
75	4001117	1 609 €	2 032 €	-423
75	9000268	1 609 €	2 032 €	-423
75	6000070	1 609 €	2 032 €	-423
75	8000842	1 609 €	2 032 €	-423
75	35899	1 609 €	2 032 €	-423
75	6001060	1 609 €	2 032 €	-423
75	33812	1 609 €	2 032 €	-423
75	23064	1 609 €	2 032 €	-423
257	9922352	1101.55	1524.84	-423
257	9902992	1101.55	1524.84	-423
257	7001018	1101.55	1524.84	-423
286	9902367	1 337 €	1 761 €	-423
286	9921732	1 337 €	1 761 €	-423
286	9902005	1 337 €	1 760 €	-423
61	9923557	991.83	1413.94	-422
286	9923077	1 301 €	1 723 €	-422
382 82LAB0001		730 €	1 152 €	-422
75	5000764	1 605 €	2 026 €	-420
75	2001349	1 605 €	2 026 €	-420
75	22322	1 605 €	2 026 €	-420
75	16786	1 605 €	2 026 €	-420
75	16787	1 605 €	2 026 €	-420
75	24934	1 605 €	2 026 €	-420

75	24049	1 605 €	2 026 €	-420
75	30702	1 605 €	2 026 €	-420
75	29742	1 605 €	2 026 €	-420
75	9800786	1 605 €	2 026 €	-420
75	6001138	1 605 €	2 026 €	-420

Suivi des impayés

L'OPH 77 est passé à la comptabilité commerciale en 2008 et a, de ce fait, repris le suivi du contentieux des impayés de loyers précédemment réalisé par la recette spéciale.

Une procédure écrite récemment actualisée (juillet 2014) prévoit les différentes étapes du suivi pré-contentieux et contentieux des impayés de loyer. L'objectif poursuivi par l'office est d'intervenir dès la détection d'impayés de loyers auprès des familles en difficulté.

La procédure prévoit des lettres de rappel adressés aux locataires débiteurs les 12 et 24 du mois de recouvrement puis des contacts des agents du pré-contentieux (contacts téléphoniques, rendez-vous, visites à domicile) pour inscrire les familles en difficulté dans une démarche d'accompagnement vers la résorption des impayés (proposition de plan d'apurement, orientations services sociaux, mutations). L'office a ouvert des loges centrales pour assurer des permanences sur site permettant de recevoir les locataires dans un lieu confidentiel et proche de leur habitation.

Un point mensuel entre les assistants du siège et les agences permet de passer les dossiers du pré-contentieux au contentieux. Les dossiers les plus délicats peuvent être transmis à la coordinatrice pour optimiser les chances de régulariser les impayés en phase amiable avant le passage du dossier en contentieux.

L'organisme a réalisé un audit des procédures en 2008.

Le responsable du secteur Clientèle est notamment en charge du pôle « Gestion des Impayés » qui comprend 8 personnes pour le recouvrement : 3 pour la gestion du contentieux des locataires présents ; 3 pour la gestion du contentieux des locataires partis ; un assistant support contentieux ; une coordinatrice sociale. La gestion du précontentieux est assurée au sein des agences. Chaque salarié a reçu une formation appropriée. Le rôle du gardien est limité à la distribution des lettres et/ou l'envoi postal sur les sites isolés.

L'office utilise le logiciel Immoware, Jusqu'au 31 décembre 2013, le service clientèle réalisait des tableaux de bord de suivi des impayés. Depuis cette date, des dysfonctionnements internes au contrôle de gestion n'ont pas permis la poursuite de ces statistiques.

L'office a fait appel, entre 2006 et 2010, à des sociétés externes de recouvrement pour les débiteurs partis. La Société Intrum Justitia gère encore quelques uns de ces dossiers (recouvrement de 55 523 € en 2013).

Actions de prévention des impayés

Les locataires issus des réservations 1 % bénéficient d'un dossier Locapass immédiat.

Pour les autres locataires, l'obligation de présenter trois candidats a généré des difficultés pour faire des dossiers FSL Accès monté en amont de l'attribution. De fait, c'est lorsque la CAL attribue un logement « sous réserve de la mise en place d'un FSL » que le dossier FSL est monté. Cela peut générer une vacance de deux mois qui est dommageable.

Pour prévenir les expulsions, l'office a établi de règles de gestion des attributions définies par le conseil d'administration : les agences doivent veiller à ce que le reste à vivre par type de ménage corresponde à 65 % du RMI mensuel et le taux d'effort doit être au maximum de 30 %, notamment lorsqu'il faut ajouter le chauffage individuel.

Lorsque les locataires appellent téléphoniquement, la plateforme les dirige vers les bons interlocuteurs. Les lettres de rappel précisent les coordonnées des interlocuteurs à contacter.

Les demandeurs, dont la situation est particulièrement difficile, sont orientés vers les assistantes sociales et bénéficient d'un suivi plus particulier. Des partenariats ont été mis en place (ASLL, CCAS, CAF, CCAPEX, associations...).

L'organisme a mis en place un système pour faciliter le recours aux mutations internes en fonctions des difficultés rencontrées par les familles en situation d'impayés en s'inscrivant dans une démarche de prévention ou de résorption de la dette mais cette procédure est encore peu utilisée. L'office a décidé de déroger à l'application du prix à la relocation sur les demandes de mutation pour raison d'impayés dans le cas d'un type de logement identique ou plus petit.

Le recouvrement des loyers s'effectue selon les principaux modes de paiement suivants :

Encaissements par type de paiement	Montant en k€	Montant en %
Prélèvement	2 138	29 %
Chèque	1 224	17 %
Mandat	727	10 %
TIP	519	7 %
Virement	456	6 %

Les plans d'apurement sont de durées variables en fonction de la situation des locataires. Ils sont accordés au niveau des agences lorsqu'il n'y a pas de dette antérieure. S'il s'agit d'une reprise de paiement alors que le dossier était déjà en contentieux qui est interrompu ce sont les assistants contentieux qui autorisent les plans d'apurement.

L'office participe aux commissions de prévention des impayés de loyer qui regroupent les travailleurs sociaux (CCAS, mairies, associations Maisons des Solidarités...), les services de la préfecture et des assistants contentieux de l'OPH 77. L'objectif de ces commissions est de partager des informations sur les familles en difficultés afin de trouver des solutions en vue du maintien dans le logement : accompagnement social lié au logement, constitution d'un dossier FSL ou Banque de France, mise sous protection tutélaire... Deux sortes de commissions se réunissent avant l'assignation (prévention des impayés) et après l'assignation (prévention des expulsions). Cette commission décide de proposer la réquisition de la force publique pour procéder à l'expulsion.

Ces commissions constituent dans bien des dossiers l'ultime source de solutions avant de faire procéder à l'expulsion proprement dite. Elles ont lieu dans de nombreuses communes et se déroulent à des fréquences diverses.

Un rapport sur les impayés est rédigé chaque année pour l'information du conseil d'administration dans le cadre du rapport d'activité annuel.

Caractéristiques chiffrées de la dette

Au 31 décembre 2013, les impayés concernent 1741 dossiers contentieux de locataires partis pour une dette globale de 6 871 297 € (contre 6 755 262 € en 2012) et 1631 dossiers contentieux de locataires présents pour une dette globale de 3 567 514 €.

Dans le cadre de la procédure amiable, 807 plans d'apurement ont été signés en 2013 et 887 en 2014.

En 2013, 227 familles ont été bénéficiaires du FSL pour un montant global de 371 509 € et une aide moyenne par famille de 1 635 €. La contribution de l'OPH 77 est estimée à 564 € par dossier. Il y a eu 579 saisines de la CCAPEX.

Dans le cadre de la procédure contentieuse, les impayés ont concernés 2601 dossiers au contentieux pour 3 567 514 € au 31/12/2013. La dette des institutionnels s'élève à 693 742 € fin 2013. 34 protocoles de cohésion sociale ont été signés en 2013 ainsi que 818 commandements de payer (809 en 2014). La force publique a été requise pour 116 familles (214 demandes de concours de la force publique en 2014 pour 103 accords). Les indemnités pour refus de la force publique se sont élevées à 477 318 € en 2013 et 461 632 € en 2014.

Le nombre des expulsions réalisées en 2013 et 2014 sont les suivantes :

Bilan des expulsions	2013	2014
Expulsions réalisées en présence des occupants	52	49
Reprises des lieux par huissier	22	27
Expulsions suspendues	42	44

Dysfonctionnements mis en lumière par la visite de patrimoine

Même si l'on note les efforts d'entretien accomplis par l'office depuis le contrôle précédent, des dysfonctionnements ont été constatés dans les résidences suivantes :

Résidence Les Roches à Noisiel (programme n° 86)

- Le hall au n° 43 cours des Roches est très dégradé en raison de son occupation pour trafic de drogue.
- Le plan d'évacuation incendie n'est pas affiché, en contravention avec les prescriptions de l'article R. 111-13 du CCH.

Résidence Front populaire à Noisiel (programme n° 81)

- Le plan d'évacuation incendie n'est pas affiché, en contravention avec les prescriptions de l'article R. 111-13 du CCH.

Résidence Les Brandons à Combs-la-Ville (programme n° 11)

- Un local pour encombrants est laissé à l'abandon et les caves manquent de suivi.

Résidence Belvédère à Torcy (programme n° 219)

- La vérification d'un extincteur de parking souterrain n'a pas été effectuée, en contravention avec les prescriptions de l'article R. 111-13 du CCH.

Résidence Beauregard à Torcy (programme n° 80)

- Le parking souterrain est squatté (présence d'une tente), occupé par des épaves de véhicules et des encombrants. On note l'absence des équipements de lutte contre les incendies (extincteurs, bac à sable et seau), un défaut d'entretien (saleté, infiltrations) et des dysfonctionnements dans les accès (porte de sortie encombrée et stationnement sauvage dans la descente).

Résidences du quartier Montaigu

- Des boîtes aux lettres ont été dégradées et laissées en l'état (square Couperin).

Résidence Bellevue à Souppes sur Loing (programme n° 37)

- La résidence ne dispose pas de contrôles d'accès aux immeubles comme le prévoit la réglementation (art. R. 271-1 2° du code de la sécurité intérieure) et les engagements pris par le bailleur dans le contrat de location (§ Règlement de sécurité et de salubrité).
- Les installations du parking sous dalle sont très dégradées. L'état général est mauvais comme l'attestent l'éclairage très insuffisant (en contravention avec les prescriptions de l'art. R. 271-1 1°) du CSI), la présence d'eaux stagnantes dues à de nombreuses infiltrations et l'existence de portes de box vandalisées. Ces conditions expliquent la forte vacance de l'ouvrage (10 emplacements loués sur 85). Cependant, un loyer de 33 € par mois, élevé au regard du niveau de prestations du parking, est demandé aux locataires.

Résidence Port de Berville à Saint Mammès (programme n° 316)

- Un jardinet est utilisé comme débarras.

Ensemble du patrimoine visité

- Il a été noté l'absence d'uniformisation des étiquettes de boîtes aux lettres et l'ajout par les locataires de noms supplémentaires. En plus de ses conséquences négatives sur l'aspect général des halls, cette pratique n'est pas de nature à faciliter l'identification des logements en situation de sous-location.
- Les registres de sécurité n'ont pu être présentés (Résidence Belvédère à Torcy) ou ne sont pas tenus à jours, en infraction avec les prescriptions de l'article R. 123-51 du CCH. Les fiches d'intervention des entreprises n'y sont pas conservées.

SUIVI DES SUBVENTIONS DE L'ÉTAT
PLUS PLAI

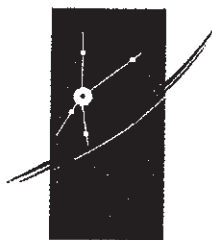
Numéro E.J.	Numéro Décision	Date	Ville	Adresse	PLUS	PLAI	Montant Subvention	Cumul des paiements	Reste à payer	Commentaires
2100316174	08.012	4-déc-2008	NANGIS	ZAC des Roches	14	3	150 401,64	120 321	30 080	Opération livrée en 2010. Certains DGD sont en attente liés à des désaccords sur l'application de pénalités.
2100310463	08.019	17-déc-2008	TORCY	Allées des Marches et Brève	12		53 308,00	0		Opération qui a subi beaucoup de retard lié à la difficulté du programme et à la défaillance de 2 MOE. L'OS doit être 53 308 donné d'ici juin 2015
2100310480	08.008	26-nov-2008	VERT SAINT DENIS	19, Mail des Tournelles		1	37 649,54	30 120	7 530	Opération livrée
2100310329	08.009	26-nov-2008	VERT SAINT DENIS	17, Mail des Tournelles		1	36 513,68	29 211	7 303	Opération livrée
2100319447	09.061	18-déc-2009	CRECY LA CHAPELLE	Rue Montbardin	6	2	79 428,00	0	79 428	Opération abandonnée
2100441424	09.056	27-nov-2009	THOMERY	41 à 43 rue de By	6	2	86 243,00	0	86 243	Opération héritée suite à la fusion avec l'office de Fontainebleau. Difficulté liée à une MOE défaillante, mais blocage pour la suite car le contrat de MOE était très léger
2100973821	12/00135	21-déc-2012	BRAY SUR SEINE	Rue du Vieux Marché	16	5	126 150,00	0	126 150	Opération qui a pris un peu de temps en conception. Nous sommes au stade de finalisation du DCE
2100972241	12/00114	17-déc-2012	CHAMPS SUR MARNE	Ilot Pache	15	6	79 500,00	0	79 500	Opération de VEFA en cours de chantier - pas de souci particulier
2100973823	12/00120	21-déc-2012	FONTENAY TRESIGNY	Rue Bertaux	8	2	22 000,00	0	22 000	Opération qui a pris un peu de temps en conception. Nous sommes au stade de négociation avec les entreprises avec un objectif d'OS en juin 2015
2100965644	12/00067	4-déc-2012	TORCY	Allées Chaplin et Renoir	41	17	324 000,00	0	324 000	Opération de VEFA livrée en mars 2015 - pas de souci particulier
2101494043	14/00249	19-déc-2014	VENEUX LES SABLONS	15 rue de la Liberté	41	18	192 340,00	0	192 340	Opération de VEFA financée en 2014.

Opération héritée suite à la fusion avec l'office de Fontainebleau. Difficulté liée à une MOE défaillante, mais blocage pour la suite car le contrat de MOE était pour 29 400 très léger

Numéro E.J.	Numéro Décision	Date	Ville	Adresse	Nbre de logements	Montant Subvention	Cumul des paiements	Reste à payer	Commentaires
2101494045	14/00243	19-déc-2014	VILLIERS SOUS GREZ	1 et 2 rue Gabriel Bachet	9	29 400,00	0	29 400	Opération héritée suite à la fusion avec l'office de Fontainebleau. Difficulté liée à une MOE défaillante, mais blocage pour la suite car le contrat de MOE était pour 29 400 très léger
PRIMES									
2100310464	08/14	17/12/2008	TORCY	Allées des Marches et des Brèves	12	85 000,00	0	85 000	Opération qui a subi beaucoup de retard lié à la difficulté du programme et à la défaillance de 2 MOE. L'OS doit être donné d'ici juin 2015
2100317701	09/75	18/12/2009	GUIGNES	L'Orée de Guignes	13	116 183,00	58 092	58 092	Opération livrée, mais beaucoup de discussion avec le fournisseur sur le DGD
2100317705	09/53	21/12/2009	JOUARRE	Cité Bicêtre	52	385 742,00	192 871	192 871	Opération livrée - pas de souci particulier
2100317709	09/51	05/12/2009	JOUARRE	Cité Bicêtre	10	62 443,00	31 222	31 222	Opération livrée - pas de souci particulier
2100316224	10/019	24/11/2010	MITRY MORY	Rue de Paris	105	776 879,00	388 440	388 440	Opération livrée - prolongation de la période de garantie de parfait achèvement
2100965645	12/00066	04/12/2012	TORCY	Allées Chaplin et Renoir	58	431 234,00	0	431 234	Opération livrée - pas de souci particulier - demande de subvention prévue au 1er semestre 2015
PALULOS									
2100441426	017	31/12/2003	CHAMPAGNE S/ SEINE	ZAC des Chaillots	145	402 643,20	322 115	80 529	Opération inconnue au service technique car opération de Fontainebleau de 2003 sans doute jamais clôturée
2100327748	008	05/11/2003	LAGNY SUR MARNE	Avenue de Rotschild	120	89 417,00	71 534	17 883	Opération jamais soldée car litige avec le titulaire du marché
AQS									
2100327762	09/DDEA/SHR U.42	18/12/2009	SAVIGNY LE TEMPLE -	Avenue du Clocher		220 000,00	176 000	44 000	Opération terminée - demande de subventions en cours

Caractéristiques des emprunts structurés

Niveau de risque	Nominal de l'emprunt	Nom du prêteur	Formule de calcul du taux	Charge d'intérêt	CRD	Coût de sortie (y compris soultte)
1b	4 032 119	Dexia 10005	si EURIBOR 12 mois < 5,50% alors 3,58% sinon EURIBOR 12 mois + 0,15%	108 411	2 837 417	606 971
2e	5 489 795	Dexia 12611	si inflation annuelle hors tabac > 0,50% alors EURIBOR 12 mois + 1,16% sinon EURIBOR 12 mois - 1,15% + 5 x (0,5% - inflation)	91 933	5 301 029	2 424 690
6f	11 209 175	Dexia 12711	si EUR CHF > 1,45 alors 4,20% sinon 4,75 % + 50% x ((1,45/EUR CHF)-1)	1 468 177	10 723 520	20 481 078
1b	2 801 552	Dexia 16005	si EURIBOR 12 mois < 5,50% alors 3,58% sinon EURIBOR 12 mois + 0,15%	75 325	1 971 463	402 017
1b	4 725 845	Dexia 19005	si EURIBOR 12 mois < 5,50% alors 3,58% sinon EURIBOR 12 mois + 0,15%	127 063	3 325 594	711 401
3e	11 606 112	Dexia 46007	si (CMS 30 ans - CMS 1 an) > 0 % alors 4,19% sinon 5,39% + 5 x (CMS 30 ans - CMS 1 an)	456 792	10 560 888	5 612 165
3e	8 252 598	Dexia 47007	si (CMS 30 ans - CMS 1 an) > 0 % alors 4,19% sinon 5,39% + 5 x (CMS 30 ans - CMS 1 an)	324 805	7 509 385	3 990 565
TOTAL	48 117 196			2 652 505	42 229 296	34 228 887



Direction Générale
Service Ressources Humaines
Objet : lettre de délégation de signature

Monsieur Christophe MEAUME

Directeur du Budget et des Finances

Monsieur,

Vous occupez au sein de l'OPH77 l'emploi de *Directeur du Budget et des Finances* qui couvre certaines missions définies par votre fiche de poste.

Dans le cadre de ses missions et vu la délibération n°62-2009 adoptée par le conseil d'administration en sa séance du **28 septembre 2009** autorisant le Directeur Général à accorder une délégation de signature en cas d'absence ou d'empêchement ;

Eu égard à vos compétences, à l'autorité hiérarchique que vous détenez et aux moyens qui vous sont confiés, je vous accorde une délégation de signatures pour les actes listés ci-joints.

J'attire tout particulièrement votre attention sur l'importance de vos obligations et les responsabilités qui en découlent.

Je vous remercie de me retourner pour la bonne forme, un des deux exemplaires de ce document signé sur toutes les pages.

A Melun, le 29 septembre 2009

Le Directeur Général

Jean-Luc BONADEAU

Bon pour acceptation de délégations de signature
Dans les termes ci-dessus
Nom et Prénom du bénéficiaire de la délégation
Meaume Christophe
Signature
Date *29.09.2009*

Recensement des délégations accordées par le Directeur Général

Nature des délégations		fonction ayant délégation
DIRECTION DU BUDGET ET DES FINANCES		
Suivi des comptes bancaires et transferts de fonds entre les comptes bancaires de l'OPH77		
Suivi administratif des financements des opérations d'investissements (demandes accords de principe...) et mobilisation des fonds		
Tous les actes courants nécessaires au bon fonctionnement des services de l'Office, les instructions et correspondances		
POLE FOURNISSEURS		
Règlement des dépenses fournisseurs		
Autorisations de prélèvements		
Bordereaux d'accompagnements de remise magnétique (CDC)		
Tous les actes courants nécessaires au bon fonctionnement des services de l'Office, les instructions et correspondances		
POLE QUITTANCEMENT/CHARGES		
Messages quittances		
Attestations de loyers		
Tous les actes courants nécessaires au bon fonctionnement des services de l'Office, les instructions et correspondances		
POLE ENCAISSEMENT		
Remises bancaires (chèques, mandats-comptes...)		
Attestations de loyers		
Bordereau d'accompagnements de remise magnétique (CDC)		
Tous les actes relatifs à la gestion des syndicats de copropriété (gestion courante, remises bancaires, etc...)		
Tous les actes courants nécessaires au bon fonctionnement des services de l'Office, les instructions et correspondances		

le 25/09/15





Direction Générale
Service Ressources Humaines
Objet : lettre de délégation de signature

Monsieur Christophe MEAUME

Directeur du Budget et des Finances

Monsieur,

Vous occupez au sein de l'OPH77 l'emploi de **Directeur du Budget et des Finances** qui couvre certaines missions définies par votre fiche de poste.

Dans le cadre de ses missions et vu la **délibération n°2014-84** adoptée par le conseil d'administration en sa séance du **15 décembre 2014** autorisant le Directeur Général à accorder une délégation de signature en cas d'absence ou d'empêchement ;

Eu égard à vos compétences, à l'autorité hiérarchique que vous détenez et aux moyens qui vous sont confiés, je vous accorde une délégation de signatures pour les actes listés ci-joints.

J'attire tout particulièrement votre attention sur l'importance de vos obligations et les responsabilités qui en découlent.

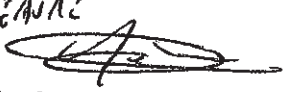
Je vous remercie de me retourner pour la bonne forme, un des deux exemplaires de ce document signé sur toutes les pages.

A Melun, le **6 JAN 2015**

Le Directeur Général

Jean-Luc BONABEAU

PJ : recensement des délégations accordées

Bon pour acceptation de délégations de signature
 Dans les termes ci-dessus
Bon pour acceptation de délégation de signature
 Nom et Prénom du bénéficiaire de la délégation
 Christophe MEAUME
 Signature 
 Date 06.01.2015

dans les termes ci-dessus

Rapport de contrôle n° 2014-137

Nature des délégations		Nom bénéficiaire
DIRECTION DU BUDGET ET DES FINANCES		
Suivi des comptes bancaires et transferts de fonds entre les comptes bancaires de l'OPH77		
Suivi administratif des financements des opérations d'investissements (demandes accords de principe....) et mobilisation des fonds.		
POLE FOURNISSEURS		
Reglement des dépenses fournisseurs		Christophe Meaume
Autorisations de prélèvements		
Bordereaux d'accompagnements de remise magnétique (CDC)		
Tous les actes courants nécessaires au bon fonctionnement du service, les instructions et correspondances		Christophe Meaume
POLE QUITTANCEMENT/CHARGES		
Messages quittances		
Attestations de loyers		Christophe Meaume
Tous les actes courants nécessaires au bon fonctionnement du service, les instructions et correspondances		
POLE ENCAISSEMENT		
Remises bancaires (chèques, mandats-comptes...)		Christophe Meaume
Attestations de loyers		
Bordereau d'accompagnements de remise magnétique (CDC)		
Tous les actes courants nécessaires au bon fonctionnement du service, les instructions et correspondances		Christophe Meaume



CONVENTION D'AUTORISATION DE DECOUVERT EN PREFINANCEMENT DE PRETS DFE

ENTRE

La Caisse des dépôts et consignations, établissement à caractère spécial régi par les articles L 518-2 et suivants du Code monétaire et financier, ayant son siège 56, rue de Lille - 75007 PARIS, représentée par Patrice BODIER, Directeur Interrégional Ile-de-France Adjoint, dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après dénommée la « **Caisse des Dépôts** » ou la « **CDC** »,
De première part,

ET

OPH 77, Office Public de l'Habitat de Seine-et-Marne, immatriculé au RCS de Melun sous le numéro 277 700 019, ayant son siège à Melun, 10, avenue Charles Péguy, BP 114, 77 002 Melun Cedex, représentée par Jean-Luc BONABEAU, Directeur Général, dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après dénommé l'« **Emprunteur** » ou le « **Bénéficiaire** »,
De deuxième part,

Ci-après ensemble dénommées collectivement les « **Parties** » et individuellement une « **Partie** ».

ETANT PREALABLEMENT RAPPELE

L'Emprunteur a sollicité et obtenu auprès de la Direction des fonds d'épargne de la CDC (ci-après la « **DFE** ») un prêt PEX relatif à l'acquisition de 303 logements à Meaux Habitat.

Dans l'attente de l'émission du contrat de prêt susvisé, l'Emprunteur sollicite auprès de la Direction des Services bancaires de la CDC (ci-après la « **DSB** ») une autorisation de découvert afin de préfinancer le prêt DFE pour la période du 18 décembre 2013 au 30 septembre 2014 inclus dans les conditions définies ci-après.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :

113

Table des matières

Article 1 - Définitions.....	3
Article 2 - Montant du Découvert.....	3
Article 3 - Objet du Découvert.....	4
Article 4 - Intérêts.....	4
4.1 - Taux.....	4
4.2 - Modification du taux.....	4
Article 5 - Remboursement du découvert.....	5
Article 6 - Affectation-domiciliation des prêts Caisse des Dépôts.....	5
Article 7 - Taux effectif global.....	5
Article 8 - Commission d'Engagement.....	5
Article 9 - Intérêts de retard.....	5
Article 10 - Déclarations et engagements du Bénéficiaire.....	5
Article 11 - Exigibilité anticipée.....	6
Article 12 - Découvert non autorisé.....	7
Article 13 - Durée.....	8
Article 14 - Cessions et Transferts.....	8
Article 15 - Exercice des droits.....	8
Article 16 - Election de domicile.....	8
Article 17 - Confidentialité.....	9
Article 18 - Impôts, taxes et frais.....	9
Article 19 - Survenance de circonstances nouvelles.....	9
Article 20 - Frais d'avenant.....	10
Article 21 - Nullité.....	10
Article 22 - Loi applicable - Attribution de compétence.....	10

Article 1 - Définitions**« Commission d'Engagement »**

désigne les commissions, exprimées en taux annuel, dues par l'Emprunteur à la CDC au titre de la mise à disposition du Découvert. Les commissions sont calculées conformément à l'Article 8 de la présente Convention.

« Convention de Découvert » ou « Convention »

désigne la présente Convention de Découvert et, le cas échéant, tout avenant et/ou annexe à la présente Convention.

« Découvert »

désigne le Découvert accordé sous les conditions exposées dans la présente Convention de Découvert.

« Jour ouvré »

désigne tout jour entier où les banques sont ouvertes à Paris, à l'exception du samedi, du dimanche et de tout jour férié en France.

« TEMPE » ou « EONIA »

désigne le Taux Effectif Moyen Pondéré du Marché Monétaire au jour le jour en Euro.

Ce taux résulte de la moyenne arithmétique des taux constatés pour l'ensemble des prêts interbancaires au jour le jour consentis en blanc et initiés par un panel de banques de référence, cette moyenne étant pondérée par le volume respectif des transactions effectuées. Il est calculé par la Banque Centrale Européenne et publié par la Fédération Bancaire Européenne sur la page 247 du serveur Telerate, ou toute page qui s'y substituerait.

« TIBEUR » ou « EURIBOR »

désigne le Taux Interbancaire offert à Bruxelles pour l'ensemble des dépôts en Euro.

Ce taux résulte de la moyenne arithmétique des taux offerts par un panel de banques de référence pour des dépôts en Euro sur une période déterminée. Il est calculé sur la base d'une année de 360 jours par la Fédération Bancaire Européenne et publié à 11 heures, heure de Bruxelles, sur la page EURIBOR du serveur Reuter, ou toute page qui s'y substituerait.

« TMM »

désigne le Taux Moyen Mensuel du Marché Monétaire au jour le jour entre banques, tel que publié par le service Reuter en page BDBF.

Ce taux résulte de la moyenne arithmétique pour un mois donné des TEMPE.

Article 2 - Montant du Découvert

Sous les clauses et conditions de la Convention, la Caisse des Dépôts consent au Bénéficiaire, qui accepte, une autorisation de Découvert sur le compte N° 0000359758 R ouvert au nom du Bénéficiaire dans les livres de la CDC (ci-après le « **Compte CDC** »), d'un montant maximum de *vingt-quatre millions neuf cent seize mille huit cent cinquante-huit euros* (EUR 24.916.858,00).

La présente ligne ainsi confirmée est une ligne à durée déterminée non soumise aux dispositions de l'article L. 313-12, alinéa 1er du code monétaire et financier.

La Caisse des Dépôts sera dégagée de toute obligation si la Convention n'est pas retournée signée par le Bénéficiaire au plus tard 20 Jours ouvrés après la date de signature par la Caisse des Dépôts.

Article 3 - Objet du Découvert

Le Bénéficiaire déclare que le Découvert est destiné à préfinancer des acquisitions immobilières dans l'attente du versement définitif des prêts DFE d'un montant total de *vingt-quatre millions neuf cent seize mille huit cent cinquante-huit euros* (EUR 24.916.858,00).

La responsabilité de la Caisse des Dépôts ne saurait être engagée du fait de l'utilisation des fonds par le Bénéficiaire à d'autres fins que celles prévues à l'alinéa précédent.

La présente Convention de Découvert annule et remplace tout accord tacite, verbal, convention, avenant, lettre d'offre ou engagement relatif à une quelconque autorisation de découvert conclue antérieurement entre les Parties.

Article 4 - Intérêts

4.1 - Taux

Le taux appliqué au montant du Découvert est égal à EONIA majoré d'une marge de 1,74 %.

Pour chaque période d'intérêt, le taux à prendre en compte est celui publié un jour ouvré après la fin de la période d'intérêt considérée.

Les intérêts seront calculés trimestriellement, à terme échu, et payés le dernier jour du trimestre considéré, sur la base du nombre de jours exacts rapportée à une année d'une durée de 360 jours.

La Caisse des Dépôts communiquera au Bénéficiaire, pour chaque échéance, le montants des intérêts et les taux applicables ainsi déterminés qui sauf erreur matérielle liera définitivement les Parties. Le Découvert portera intérêt à compter du jour où il sera constaté jusqu'au jour de son remboursement.

Le paiement des intérêts sera réalisé par débit effectué par la Caisse des Dépôts, dûment autorisée par les présentes, du Compte CDC.

4.2 - Modification du taux

Si du fait d'une nouvelle disposition législative ou réglementaire s'imposant à l'ensemble des établissements de crédit, ou si, à une date quelconque, le fonctionnement du marché interbancaire ou encore un événement quelconque ne permettait pas à la Caisse des Dépôts de déterminer le taux d'intérêt, la Caisse des Dépôts en aviserait sans délai le Bénéficiaire. La Caisse des Dépôts et le Bénéficiaire se rapprocheront pour convenir d'une méthode différente de fixation d'un taux approprié en fonction de la situation nouvelle.

En cas d'accord du Bénéficiaire et de la CDC sur un taux déterminé, dans les 8 jours suivant la date de l'avis de la Caisse des Dépôts au Bénéficiaire, ce taux s'appliquera uniquement pour la période de perturbation du marché, selon l'appréciation de la Caisse des Dépôts. A défaut d'un accord du Bénéficiaire et de la Caisse des Dépôts dans ce délai, le Bénéficiaire devra rembourser à la Caisse des Dépôts dans un délai maximum de 10 jours suivant la demande de la Caisse des Dépôts par simple lettre le montant du Découvert ainsi que tous les intérêts courus jusqu'à la date de son remboursement. Le calcul des intérêts dus sera alors effectué sur la base du dernier Le calcul des intérêts dus sera alors effectué sur la base du dernier taux connu, majoré d'une marge de 1,00%.

En cas de modification affectant la composition et / ou la définition du taux d'intérêt auquel il est fait référence dans la Convention, de même qu'en cas de disparition de ce taux et de substitution d'un taux de même nature ou équivalent, par suite d'une nouvelle disposition législative ou réglementaire s'imposant à l'ensemble des établissements de crédit, ainsi qu'en cas de modification affectant l'organisme le publiant ou les modalités de publication, le taux issu de cette modification ou de cette substitution s'appliquera de plein droit.

Article 5 - Remboursement du découvert

Le découvert est remboursable à tout moment, en tout ou en partie par le Bénéficiaire et au plus tard à la date du 30 septembre 2014, date de fin de la présente autorisation de Découvert.

Article 6 – Affectation-domiciliation des prêts Caisse des Dépôts

En remboursement du Découvert, le Bénéficiaire s'engage à domicilier sur son Compte CDC l'intégralité des versements opérés en exécution des prêts DFE .

Article 7 - Taux effectif global

Les Parties à la Convention reconnaissent expressément que du fait de la variabilité du taux d'intérêt pendant le Découvert, il n'est pas possible, à la date de signature des présentes, de déterminer le taux effectif global applicable au Découvert.

Le Bénéficiaire reconnaît avoir procédé personnellement à toutes les estimations et investigations qu'il considère nécessaires pour apprécier le coût du Découvert et reconnaît avoir obtenu tous les renseignements nécessaires de la part de la Caisse des Dépôts.

Il est précisé, pour information, que le taux effectif global du Découvert ressort, à la date du 11 décembre 2013 à 1,854 % sur la base d'un taux de référence de 0,114 % et d'une utilisation maximum.

Le taux effectif global sera communiqué au Bénéficiaire, pour chaque période d'intérêt, au plus tard le troisième Jour ouvré suivant chaque échéance.

Article 8 - Commission d'Engagement

Une Commission d'Engagement de 0,50 % l'an, calculée *pro rata temporis*, est due à la CDC et sera payable le jour de la mise en place du Découvert.

Article 9 - Intérêts de retard

En cas de défaut de paiement de toute somme due en vertu des présentes en capital, intérêts, frais et accessoires, les sommes échues et impayées porteront intérêt dans toute la mesure permise par la loi au taux appliqué à la dernière échéance calculée majoré de 3 %, à compter de leur date d'exigibilité jusqu'au jour de leur paiement effectif, et ce outre toute indemnité que pourrait réclamer la Caisse des Dépôts en raison du préjudice supplémentaire subi par la faute du Bénéficiaire.

Les intérêts de retard dus pour une année entière seront capitalisés conformément à l'article 1154 du Code civil.

Le paiement des intérêts de retard sera réalisé par débit effectué par la Caisse des Dépôts dûment autorisée par les présentes du Compte CDC du Bénéficiaire.

Article 10 - Déclarations et engagements du Bénéficiaire

10.1 - Le Bénéficiaire déclare que son obligation de payer le principal, les intérêts, intérêts de retard, commissions, frais et accessoires constitue une obligation directe inconditionnelle et générale qui sauf droit de préférence prévu par la loi, vient au moins au même rang que toutes ses autres dettes chirographaires.



10.2 - Le Bénéficiaire déclare et garantit à la Caisse des Dépôts :

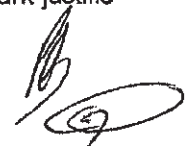
- qu'il est un établissement dûment constitué et existant valablement d'après les lois françaises et que la signature de la Convention et l'exécution qui en découle :
 - o entrent dans son objet social ;
 - o ne contreviennent à aucune disposition légale ou réglementaire française ni à ses statuts ;
 - o ne sont contraires ni ne violent aucun accord, acte ou jugement auquel il est partie ou par lequel il est lié ;
- qu'il a toutes les autorisations nécessaires pour l'exercice de ses activités ;
- qu'il a toute capacité pour signer la Convention et pour emprunter ;
- qu'il ne réalisera pas, sans information préalable de la CDC, d'opérations qui, par aliénation ou constitution de garanties, aboutiraient à diminuer significativement la valeur de ses actifs, à l'exception des opérations habituelles et normales dans le cadre de ses activités ;
- qu'il remettra à la CDC les documents relatifs à tous changements dans son existence légale, sa capacité juridique et les pouvoirs des personnes habilitées à traiter en son nom dans le délai de quinze (15) jours calendaires à compter de la survenance de l'un de ces événements ;
- qu'il ne réalisera pas, sans information préalable de la CDC, d'opération susceptible d'affecter sérieusement la valeur de son patrimoine ou d'augmenter sensiblement le volume de ses engagements et qui aurait pour effet d'entraver de manière significative sa capacité à faire face aux obligations nées de la Convention ou d'entraîner une impossibilité d'assurer ces mêmes obligations ;
- qu'il informera immédiatement la CDC de la survenance de tout événement pouvant justifier l'exigibilité anticipée prévue à l'article 11 des présentes ;
- qu'il remettra à la CDC, dans un délai raisonnable suivant leur édition, tous documents comptables qu'il est tenu de publier, et qu'il informera la CDC de tout événement important concernant la gestion de l'établissement.

10.3 - Les déclarations et garanties susvisées doivent demeurer exactes et être respectées par le Bénéficiaire jusqu'au complet paiement de toutes sommes dues au titre de la Convention.

Article 11 - Exigibilité anticipée

Sauf décision contraire de la Caisse des Dépôts, toutes sommes dues à la Caisse des Dépôts en principal, intérêts, intérêts de retard, commissions, frais et accessoires deviendront immédiatement exigibles, dès réception par le Bénéficiaire d'une mise en demeure faite par la Caisse des Dépôts par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en cas de survenance de l'un des événements suivants :

- au cas où le Bénéficiaire n'exécute pas l'une quelconque de ses obligations résultant de la présente Convention, et s'il n'y était pas remédié dans un délai de 15 jours à compter de la mise en demeure faite par la Caisse des Dépôts au Bénéficiaire ;
- au cas où la déclaration faite par le Bénéficiaire à l'article 10 ci-dessus se révélerait avoir été inexacte lorsqu'elle a été faite ou deviendrait inexacte ;
- en cas de dissolution, de cessation définitive d'exploitation, d'apport partiel d'actifs, de fusion, absorption, scission, de liquidation amiable ou judiciaire, ou de cession totale du Bénéficiaire, à moins que les dettes et obligations du Bénéficiaire au titre de la présente Convention de Découvert ne soient reprises par une autre entité assumant l'ensemble de l'actif et du passif du Bénéficiaire avec l'agrément exprès de la CDC ;
- en cas de dépassement du montant maximum du Découvert autorisé à l'article 2 des présentes ;
- en cas d'affectation du Découvert à un objet autre que celui visé à l'article 3 des présentes ;
- en cas de cessation définitive d'exploitation ou dissolution de l'établissement ;
- ou en cas de versement, avant la date d'expiration du présent Découvert, du prêt DFE, ayant justifié la présente Convention.



En cas d'exigibilité anticipée notifiée par la CDC au Bénéficiaire dans les conditions du présent article, le Bénéficiaire devra immédiatement rembourser et payer à la CDC toutes les sommes dues au titre de la présente Convention.

Les stipulations du présent article ne sont prévues qu'au bénéfice de la CDC, seule à pouvoir s'en prévaloir.

Article 12 – Découvert non autorisé

Toute opération s'inscrivant au débit du Compte CDC ne sera effectuée, sauf accord préalable de la Caisse des Dépôts, que dans la limite du montant maximum autorisé par le présent Découvert.

Dans le cas où le Compte CDC se révélerait présenter une position débitrice pour quelle que cause que ce soit, le solde débiteur excédant le montant maximum du Découvert ou, en l'absence d'une telle autorisation, l'intégralité du solde débiteur non autorisé du Compte CDC portera intérêts au taux de TMM + 6 %.

Il est, par ailleurs, précisé que l'existence éventuelle d'un dépassement du plafond de Découvert n'emportera pas expressément autorisation de découvert ou augmentation du montant du Découvert. L'Emprunteur, en conséquence, devra immédiatement régulariser sa situation à première demande de la CDC adressée par lettre simple.



Article 13 – Durée

La présente Convention de Découvert entre en vigueur à compter de la signature des présentes par l'ensemble des Parties.

Elle cesse de produire ses effets à la fin de la durée de l'autorisation de Découvert, soit le 01 octobre 2014 au plus tard après remboursement intégral des sommes dues au titre de la présente Convention par l'Emprunteur.

La Convention de Découvert peut également cesser de produire ses effets de manière anticipée sur décision unilatérale de la CDC communiquée au Bénéficiaire en application des articles 10, 11 et 12 de la présente Convention de Découvert, en cas de comportement gravement répréhensible du Bénéficiaire et / ou si sa situation devenait irrémédiablement compromise.

Article 14 - Cessions et Transferts

14.1 - Le Bénéficiaire ne pourra en aucun cas céder ni transférer l'un quelconque de ses droits ou obligations découlant de la présente Convention sans avoir au préalable obtenu l'accord écrit de la CDC.

14.2 - La Caisse des Dépôts aura la faculté de céder ou de transférer tout ou partie de ses droits et obligations découlant de la présente Convention à toute filiale contrôlée majoritairement, et ayant le statut d'établissement de crédit, qui en acceptera la transmission.

Article 15 - Exercice des droits

Le fait pour l'une ou l'autre des Parties de ne pas exercer ou de tarder à exercer un quelconque droit qui lui est conféré par les présentes ou l'exercice partiel d'un droit, ne pourra constituer ni être interprété comme une renonciation au droit dont il s'agit.

Les droits stipulés dans la Convention ne sont pas exclusifs de tous autres droits prévus par la loi, avec lesquels ils se cumulent.

Article 16 - Election de domicile

Toute communication, demande ou notification devant être réalisée en vertu des présentes sera valablement réalisée si elle est adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à l'une ou l'autre des Parties à l'adresse indiquée ci-dessous :

- le Bénéficiaire :

Office Public de l'Habitat de Seine et Marne
Jean – Luc Bonabeau
10, avenue Charles Péguy
BP 114
77002 Melun Cedex

- la Caisse des dépôts et consignations :

Caisse des dépôts et consignations
Direction Régionale Ile de France
Patrice Bodier
Pôle bancaire
2, avenue Pierre Mendès France
75648 Paris Cedex 13



Article 17 - Confidentialité

Les Parties conviennent que la présente Convention et les informations y afférentes sont confidentielles. A ce titre, chaque Partie s'engage :

- à ne pas utiliser les documents et les informations transmis à d'autres fins que celles spécifiées dans la présente Convention ;
- à ne pas communiquer les documents et informations à d'autres personnes que celles de son personnel et de ses organes statutaires, qui ont qualité pour en avoir connaissance ;
- à respecter le secret des documents et informations traités.

Toutefois, cette confidentialité peut être levée, conformément à la loi, notamment à la demande des Autorités de tutelle, de l'administration fiscale ou dans le cadre de tout litige porté devant les juridictions compétentes.

Article 18 - Impôts, taxes et frais

Tous droits, impôts, taxes de quelque nature que ce soit, et de manière générale tous frais afférents à la Convention ou qui en seraient la suite ou la conséquence seront à la charge du Bénéficiaire, et par conséquent acquittés ou remboursés par lui à la CDC en cas d'avance par ce dernier, et définitivement supportés par le Bénéficiaire.

Article 19 - Survenance de circonstances nouvelles

19.1 - Si par suite d'une nouvelle disposition législative ou réglementaire, d'une directive ou de l'interprétation qui en est faite par toute autorité compétente, la CDC se trouvait soumise à un nouvel impôt, taxe, droit, charge ou retenue quelconque directement applicable à la Convention ou devenait assujetti à une mesure de réglementation monétaire, bancaire, financière ou autre, entraînant une charge nouvelle quelconque au titre de la Convention, ayant pour effet d'augmenter le coût de financement de son engagement au titre de la Convention ou de réduire la rémunération nette qui lui revient, la procédure suivante s'appliquera :

La Caisse des Dépôts notifiera la survenance de cet événement au Bénéficiaire et lui communiquera le coût additionnel qu'elle aura à supporter par suite de cet événement, coût additionnel qui sera intégralement à la charge du Bénéficiaire.

Dans le cas où le Bénéficiaire ne serait pas d'accord pour supporter l'intégralité de ce coût, il devra en informer la Caisse des Dépôts par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans un délai de 15 Jours ouvrés à compter de la réception de la notification. La Caisse des Dépôts et le Bénéficiaire se concerteront en vue de parvenir dans un délai de 15 Jours ouvrés à compter de la réception de la notification à une solution permettant de faire face aux difficultés survenues.

En l'absence d'accord entre les parties dans ce délai, la présente Convention prendra fin automatiquement au terme de ce délai. Toutes sommes dues au titre du Découvert deviendront immédiatement exigibles, sans indemnité de part et d'autre, dès réception par le Bénéficiaire d'une mise en demeure faite par la CDC par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

19.2 - Au cas où l'une quelconque des clauses et conditions de la Convention deviendrait contraire à une disposition impérative légale ou réglementaire à laquelle serait soumise le Bénéficiaire et qu'il ne soit pas trouvé d'un commun accord une solution permettant de résoudre cette difficulté dans un délai de 30 jours à compter de la réception de la notification de cet événement au Bénéficiaire par la Caisse des Dépôts, la Convention prendra fin automatiquement au terme de ce délai.



Toutes sommes dues à la Caisse des Dépôts en principal, intérêts, frais et accessoires deviendront immédiatement exigibles, sans indemnité de part et d'autre, dès réception par le Bénéficiaire d'une mise en demeure faite par la Caisse des Dépôts par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et au plus tard dans un délai de quinze (15) jours à compter de l'envoi de ce courrier.

Article 20 - Frais d'avenant

Pour tout avenant à la présente Convention qui serait établi à la demande du Bénéficiaire par la Caisse des Dépôts, le Bénéficiaire s'engage à payer à la Caisse des Dépôts au plus tard à la date de signature de l'avenant des frais de dossier fixés forfaitairement à sept cent soixante deux euros et vingt cents hors taxe (762,20 € H.T.). Les frais de dossier seront augmentés de la TVA applicable au taux en vigueur.

Ces frais seront prélevés directement par la CDC sur le Compte CDC du Bénéficiaire, ce que le Bénéficiaire accepte expressément.

Article 21 - Nullité

Si l'une des clauses ou stipulations de la Convention est tenue en tout ou partie pour non valable ou déclarée comme telle en application d'un texte législatif ou réglementaire, ou par la suite d'une décision définitive d'une juridiction compétente, elle sera dans ce cas réputée ne pas exister, la validité, la légalité et le caractère exécutoire des autres clauses n'étant pas affectée de ce fait.

Article 22 – Loi applicable – Attribution de compétence

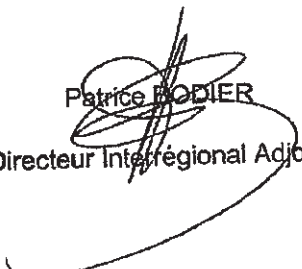
La Convention sera régie pour sa validité, son interprétation et son exécution par le droit français.

Les Parties déclarent leur intention de chercher une solution amiable à toutes difficultés qui pourraient survenir à propos de l'interprétation ou de l'exécution de la présente Convention.

A défaut d'accord entre les Parties, les tribunaux du ressort de la Cour d'appel de Paris seront seuls compétents pour connaître des litiges qui surviendraient entre les Parties.

Fait à Paris, en deux exemplaires, le 18 décembre 2013

Pour la Caisse des Dépôts,

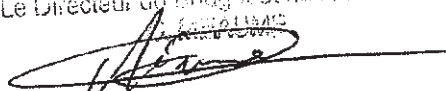

Patrice BODIER
Directeur Inter-régional Adjoint

Pour le Bénéficiaire,

Jean-Luc BONABEAU

 / Directeur Général

Le Directeur du Budget et des Finances





SERVICES
BANCAIRES

DIRECTION REGIONALE Ile-de-France

INSTRUCTION :				SIS LA	
DG	DCA	PBI/L	Agences		
DDP	DM	COMMERS.		D	
25 NOV. 2014					
COPIES :	PDT	DG	DCA	DDP	
Agences		PBI/L	DM	D	
LETTRE AVENANT A LA CONVENTION D'AUTORISATION DE DECOUVERT CONCLUE LE 18 DECEMBRE 2013 ENTRE LA CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS ET L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE SEINE-ET-MARNE SIGNATURE : PRESIDENT					

Paris, le 24/11/2014

A l'attention de Jean-Luc BONABEAU
 Directeur Général de l'Office Public de l'Habitat
 De Seine-et-Marne
 10, avenue Charles Péguy – BP 114
 77002 Melun Cedex

Recommandé avec accusé de réception

Monsieur le Directeur Général,

Suite à votre demande du 17 octobre 2014, la Caisse des Dépôts et Consignations accepte de proroger de 6 mois, soit du 1^{er} octobre 2014 au 31 mars 2015, l'autorisation de découvert bancaire qui vous a été consentie par convention signée le 18 décembre 2013.

Les articles ci-dessous de la convention susvisée sont donc remplacés par les stipulations suivantes :

Le premier alinéa de l'article 2 :

« Sous les clauses et conditions de la Convention, la Caisse des Dépôts consent au bénéficiaire, qui accepte, une autorisation de Découvert sur le compte N°0000359758 R ouvert au nom du Bénéficiaire dans les livres de la CDC (ci-après le « Compte CDC »), d'un montant maximum de dix-huit millions d'euros (EUR 18.000.000). »

Le premier alinéa de l'article 3 :

« Le bénéficiaire déclare que le Découvert est destiné à préfinancer des acquisitions immobilières dans l'attente du versement définitif des prêts DFE d'un montant total de dix-huit millions d'euros (EUR 18.000.000). »

Le premier alinéa et le deuxième alinéa de l'article 4.1 :

« Le taux appliqué au montant du Découvert est égal à EONIA (l'index) majoré d'une marge de 2,61%.

Pour chaque période d'intérêt, la valeur de l'index à prendre en compte est celle publiée un jour ouvré après la fin de la période d'intérêt considérée.

Dans l'hypothèse où la valeur de l'index serait inférieure ou égale à 0, le taux appliqué sera égal à la marge soit 2,61% ».

Le deuxième alinéa de l'article 13 :

« La Convention de Découvert cesse de produire ses effets à la fin de la durée de l'autorisation de Découvert, soit le 31 mars 2015 au plus tard, après remboursement intégral des sommes dues au titre de la présente Convention par l'Emprunteur ».

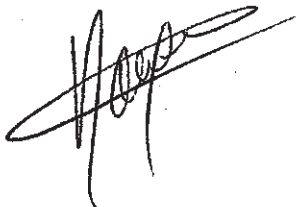
Le présent courrier vaut avenant à la convention de découvert visée ci-dessus.

Toutes les stipulations de la convention qui ne sont pas modifiées par le présent courrier demeurent en vigueur jusqu'au complet remboursement de ladite convention.

Le présent courrier a été émis en deux exemplaires. Nous vous prions de bien vouloir nous retourner, dans les meilleurs délais, un exemplaire signé accompagné de la mention manuscrite « *bon pour accord* ». Dès réception de cet exemplaire par la Caisse des Dépôts, la prorogation de l'autorisation de découvert indiquée ci-dessus entrera en vigueur de manière rétroactive au 1^{er} octobre 2014.

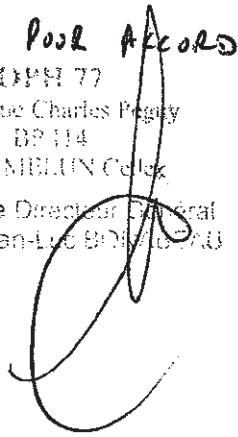
Veuillez, Monsieur le Directeur Général, agréer mes salutations distinguées.

Stéphanie JACQUES,
Directeur Territorial Bancaire



Jean-Luc BONABEAU,
Directeur Général de l'Office Public de l'Habitat
de Seine-et-Marne
(Signature précédée de la mention « *bon pour accord* »)

Bon Pour Accord
OPH 77
10 avenue Charles Pegibry
BP 114
77002 MELUN Cedex
Le Directeur Général
Jean-Luc BONABEAU



SERVICES
BANCAIRES

DIRECTION REGIONALE Ile-de-France

INSTRUCTION :				SIGNAL	
DG	DCA	PGI/L	Agences		
DDP	DM	COMMERCE	R		
25 NOV. 2014					
COPIES :	PDT	DG	DCA	DS	
Agences		PGI/L	DM	MER	
SIGNATURE :					
PRESIDENT					

LETTRE AVENANT A LA CONVENTION D'AUTORISATION DE DECOUVERT CONCLUE LE 18 DECEMBRE 2013 ENTRE
LA CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS ET L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE SEINE-ET-MARNE

Paris, le 24/11/2014

A l'attention de Jean-Luc BONABEAU
Directeur Général de l'Office Public de l'Habitat
De Seine-et-Marne
10, avenue Charles Péguy – BP 114
77002 Melun Cedex

Recommandé avec accusé de réception

Monsieur le Directeur Général,

Suite à votre demande du 17 octobre 2014, la Caisse des Dépôts et Consignations accepte de proroger de 6 mois, soit du 1^{er} octobre 2014 au 31 mars 2015, l'autorisation de découvert bancaire qui vous a été consentie par convention signée le 18 décembre 2013.

Les articles ci-dessous de la convention susvisée sont donc remplacés par les stipulations suivantes :

Le premier alinéa de l'article 2 :

« Sous les clauses et conditions de la Convention, la Caisse des Dépôts consent au bénéficiaire, qui accepte, une autorisation de Découvert sur le compte N°0000359758 R ouvert au nom du Bénéficiaire dans les livres de la CDC (ci-après le « **Compte CDC** »), d'un montant maximum de dix-huit millions d'euros (EUR 18.000.000). »

Le premier alinéa de l'article 3 :

« Le bénéficiaire déclare que le Découvert est destiné à préfinancer des acquisitions immobilières dans l'attente du versement définitif des prêts DFE d'un montant total de dix-huit millions d'euros (EUR 18.000.000). »

Le premier alinéa et le deuxième alinéa de l'article 4.1 :

« Le taux appliqué au montant du Découvert est égal à EONIA (l'index) majoré d'une marge de 2,61%.

Pour chaque période d'intérêt, la valeur de l'index à prendre en compte est celle publiée un jour ouvré après la fin de la période d'intérêt considérée.

Dans l'hypothèse où la valeur de l'index serait inférieure ou égale à 0, le taux appliqué sera égal à la marge soit 2,61% ».

Le deuxième alinéa de l'article 13 :

« La Convention de Découvert cesse de produire ses effets à la fin de la durée de l'autorisation de Découvert, soit le 31 mars 2015 au plus tard, après remboursement intégral des sommes dues au titre de la présente Convention par l'Emprunteur ».

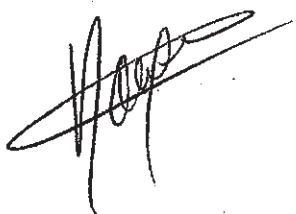
Le présent courrier vaut avenant à la convention de découvert visée ci-dessus.

Toutes les stipulations de la convention qui ne sont pas modifiées par le présent courrier demeurent en vigueur jusqu'au complet remboursement de ladite convention.

Le présent courrier a été émis en deux exemplaires. Nous vous prions de bien vouloir nous retourner, dans les meilleurs délais, un exemplaire signé accompagné de la mention manuscrite « *bon pour accord* ». Dès réception de cet exemplaire par la Caisse des Dépôts, la prorogation de l'autorisation de découvert indiquée ci-dessus entrera en vigueur de manière rétroactive au 1^{er} octobre 2014.

Veuillez, Monsieur le Directeur Général, agréer mes salutations distinguées.

Stéphanie JACQUES,
Directeur Territorial Bancaire

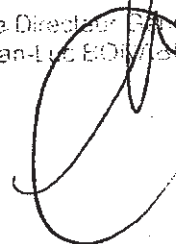


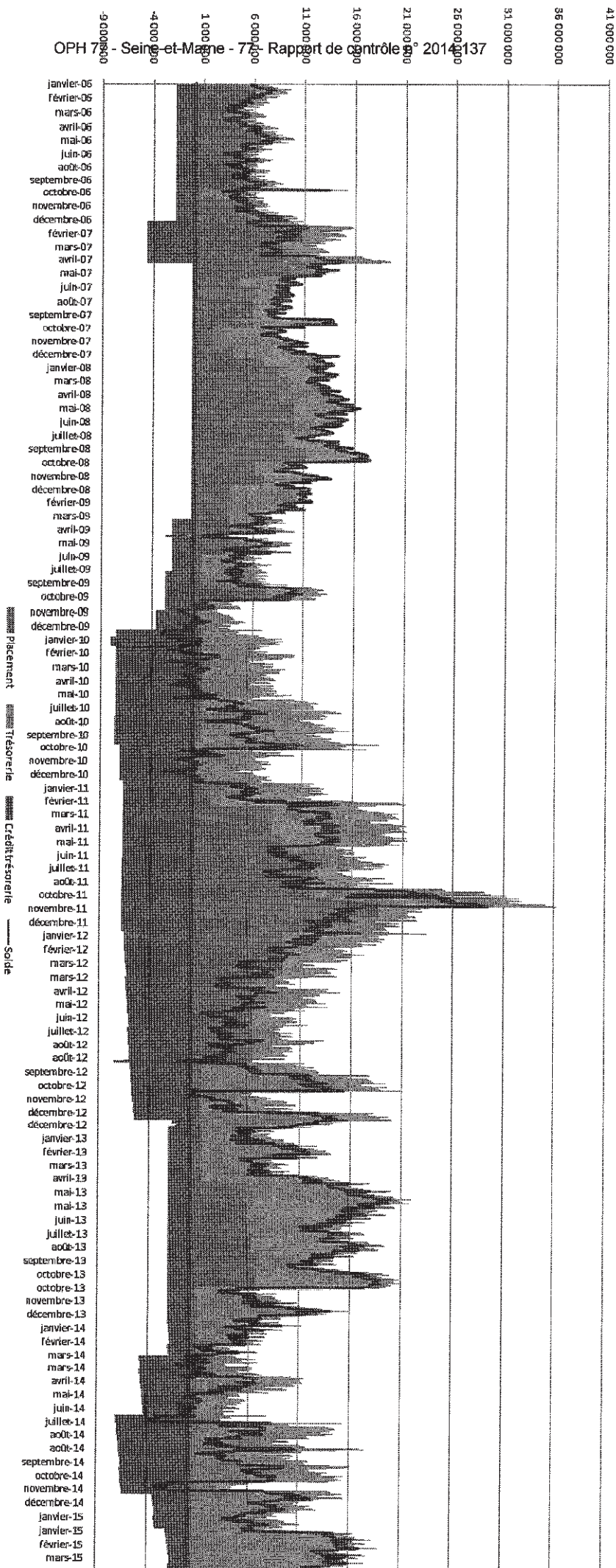
Jean-Luc BONABEAU,
Directeur Général de l'Office Public de l'Habitat
de Seine-et-Marne
(Signature précédée de la mention « *bon pour accord* »)

Bon Pour Accord

OPH 77
10 avenue Charles Péguy
BP 114
77002 MELUN Cedex

Le Directeur Général
Jean-Luc BONABEAU





SYNTHESE DES RESULTATS PREVISIONNELS

MAJ Vistal 2013- Simulation de base n° 1- 2014 à 2023

Elatn01

en milliers d'euros courants	Rappel 2013	Résultats prévisionnels									
		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Loyers patrimoine de référence	65 525	67 056	67 438	68 450	69 477	70 519	71 577	72 650	73 740	74 846	75 969
Effet des cessions et démolitions		-8	-547	-947	-1 422	-2 300	-2 405	-2 486	-2 542	-2 598	-2 656
Impact des travaux immobilisés identifiés		208	899	1 361	1 363	1 372	1 377	1 378	1 378	1 378	1 378
Impact des travaux immobilisés non identifiés		0	54	163	275	391	510	633	759	889	1 023
Loyers des opérations nouvelles		3 364	5 719	7 639	10 704	12 429	13 425	14 448	15 499	16 579	17 687
Loyers théoriques logements	65 525	70 620	73 563	76 666	80 397	82 411	84 484	86 623	88 835	91 093	93 400
Pertes de loyers / vacants	-1 691	-2 553	-2 046	-2 489	-2 521	-1 773	-1 801	-1 829	-1 858	-1 888	-1 918
Loyers quittancés logements	63 834	68 068	71 517	74 177	77 876	80 637	82 683	84 794	86 976	89 205	91 482
Redevances Foyers	1 798	2 150	2 428	2 467	2 507	2 547	2 587	2 629	2 671	2 714	2 757
Autres loyers	1 851	2 287	2 549	2 754	2 990	3 132	3 233	3 337	3 442	3 551	3 661
Total loyers	67 483	72 505	76 494	79 398	83 373	86 316	88 504	90 759	93 089	95 469	97 900
Production immobilisée	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres produits	999	801	859	867	876	885	893	902	911	920	930
Marges sur autres activités	734	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Produits financiers	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90
Produits courants	69 306	73 396	77 443	80 355	84 339	87 291	89 487	91 752	94 091	96 480	98 919
Annuités patrimoine de référence	-23 813	-24 790	-26 269	-25 881	-24 365	-23 348	-22 604	-21 955	-20 782	-19 505	-18 689
Effet des cessions et démolitions logts et foyers	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Annuités des trx immob. identifiés logts et foyers		-567	-971	-2 148	-2 212	-2 232	-2 252	-2 273	-2 293	-2 314	-2 335
Annuités des trx immobilisés non identifiés logts		0	0	-663	-1 405	-2 161	-2 933	-3 720	-4 523	-5 341	-6 176
Annuités des opérations nouvelles logts et foyers		-4 284	-5 509	-7 031	-7 563	-10 157	-11 030	-11 920	-12 828	-13 753	-14 696
Annuités des renouvellements de composants		-30	-292	-293	-447	-450	-454	-457	-461	-465	-468
Total annuités emprunts locatifs	-23 813	-29 670	-33 042	-36 017	-35 991	-38 348	-39 273	-40 325	-40 886	-41 378	-42 365
Solde après annuités	45 493	43 726	44 401	44 339	48 347	48 943	50 215	51 427	53 204	55 102	56 555
TFPB	-9 233	-9 671	-9 826	-9 932	-10 134	-10 193	-10 408	-10 628	-10 861	-11 098	-11 341
Solde après annuités et TFPB	36 260	34 055	34 575	34 407	38 214	38 750	39 807	40 799	42 344	44 004	45 214
Maintenance courante	-3 140	-3 331	-3 445	-3 519	-3 714	-3 830	-3 981	-4 204	-4 347	-4 494	-4 646
Gros entretien	-8 130	-8 837	-7 770	-7 769	-7 487	-7 390	-7 531	-7 674	-7 826	-7 982	-8 140
Maintenance du parc (y compris régie)	-11 270	-12 168	-11 215	-11 288	-11 201	-11 219	-11 511	-11 878	-12 173	-12 475	-12 786
Solde après annuités TFPB maintenance	24 990	21 887	23 360	23 119	27 012	27 531	28 295	28 920	30 171	31 528	32 428
Frais de personnel	-10 521	-10 888	-11 215	-11 551	-11 898	-12 255	-12 622	-13 001	-13 391	-13 793	-14 206
Correction régie d'entretien	666	680	694	707	722	736	751	766	781	797	813
Frais de gestion	-5 464	-5 600	-5 718	-5 838	-5 960	-6 085	-6 213	-6 344	-6 477	-6 613	-6 752
Charges non récupérées	-1 142	-1 532	-1 125	-1 369	-1 386	-975	-990	-1 006	-1 022	-1 038	-1 055
Intérêts des autres emprunts	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres charges	-250	-591	-711	-562	-573	-585	-596	-608	-620	-633	-645
Coût des impayés	-1 208	-1 450	-1 530	-1 588	-1 667	-1 726	-1 770	-1 815	-1 862	-1 909	-1 958
AUTOFINANCEMENT COURANT	7 072	2 506	3 755	2 919	6 249	6 640	6 854	6 912	7 580	8 339	8 624
en % des loyers	10,5	3,5	4,9	3,7	7,5	7,7	7,7	7,6	8,1	8,7	8,8
Taux moyen de vacance	2,6	3,6	2,8	3,3	3,1	2,2	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
POT FINANCIER début d'exerc à la livraison		5 095	8 945	601	-2 974	-2 152	851	3 991	5 254	7 068	9 524
Autofinancement exploitation courante		2 506	3 755	2 919	6 249	6 640	6 854	6 912	7 580	8 339	8 624
Eléments exceptionnels d'autofinancement		391	300	300	300	300	300	300	300	300	300
Affectation à la PGE		477	-96	-98	-100	-102	-104	-106	-108	-110	-112
Produits nets de cession des actifs		3 015	1 683	1 717	2 335	2 381	2 429	619	632	644	657
Fonds propres investis en locatif		-7 688	-13 368	-8 212	-7 811	-6 068	-6 189	-6 313	-6 439	-6 568	-6 699
Remboursements en capital emprunts non locatifs		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres variations du potentiel financier		5 149	-618	-200	-150	-150	-150	-150	-150	-150	-150
POT FINANCIER fin d'exercice à la livraison	5 095	8 945	601	-2 974	-2 152	851	3 991	5 254	7 068	9 524	12 143

Provision pour gros entretien	5 277	4 800	4 896	4 994	5 094	5 196	5 300	5 406	5 514	5 624	5 736
Dépôts de garantie	4 171	4 572	4 640	4 757	4 948	5 011	5 074	5 144	5 215	5 288	5 362
FONDS DE ROULEMENT LT à la livraison	14 543	18 317	10 137	6 777	7 890	11 058	14 365	15 804	17 797	20 436	23 241

Rappel des taux d'évolution	2013	2014	2015	2016 à 2023	Autres hypothèses	
Taux d'inflation		2,00	2,00	2,00	Plafonnement des loyers	Oui
Taux d'évolution d'ICC		2,00	2,00	2,00	Consommation des Fonds propres	Livraison
IRL		1,20	0,57	1,50	Tx de prod. immob. construct. neuve	0,00
Taux livret A	1,58	1,15	1,50	2,40	Tx de prod. immob. réhabilitation	0,00

MAJ Visial 2013- MAJ données 2014- n° 5- 2014 à 2023

Elém 01

en milliers d'euros courants	Rappel 2013	Résultats prévisionnels									
		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Loyers patrimoine de référence	65 525	67 056	67 438	68 450	69 477	70 519	71 577	72 650	73 740	74 846	75 969
Effet des cessions et démolitions		-8	-538	-922	-1 379	-2 247	-2 352	-2 432	-2 487	-2 543	-2 600
Impact des travaux immobilisés identifiés		208	899	1 361	1 363	1 372	1 377	1 378	1 378	1 378	1 378
Impact des travaux immobilisés non identifiés		0	0	55	167	282	400	523	648	777	910
Loyers des opérations nouvelles		3 364	5 719	7 639	10 704	12 429	13 425	14 448	15 499	16 579	17 687
Loyers théoriques logements	65 525	70 620	73 518	76 583	80 332	82 354	84 427	86 567	88 778	91 037	93 344
Pertes de loyers / vacants	-1 691	-2 553	-2 045	-2 487	-2 519	-1 772	-1 799	-1 827	-1 857	-1 887	-1 917
Loyers quittancés logements	63 834	68 068	71 473	74 097	77 813	80 582	82 628	84 739	86 922	89 151	91 427
Redevances Foyers	1 798	2 150	2 428	2 467	2 507	2 547	2 587	2 629	2 671	2 714	2 757
Autres loyers	1 851	2 287	2 549	2 754	2 990	3 132	3 233	3 337	3 442	3 551	3 661
Total loyers	67 483	72 505	76 450	79 318	83 309	86 261	88 449	90 704	93 035	95 415	97 846
Production immobilisée	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres produits	999	1 941	859	867	876	885	893	902	911	920	930
Marges sur autres activités	734	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Produits financiers	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90
Produits courants	69 306	74 536	77 398	80 275	84 275	87 235	89 432	91 697	94 036	96 425	98 865
Annuités patrimoine de référence	-23 813	-24 790	-26 269	-25 881	-24 365	-23 348	-22 604	-21 955	-20 782	-19 505	-18 689
Effet des cessions et démolitions logts et foyers	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Annuités des trx immob. identifiés logts et foyers		-567	-971	-3 006	-3 077	-3 105	-3 133	-3 161	-3 190	-3 219	-3 248
Annuités des tx immobilisés non identifiés logts		0	0	0	-736	-1 487	-2 252	-3 033	-3 830	-4 643	-5 472
Annuités des opérations nouvelles logts et foyers		-4 284	-5 509	-7 031	-7 563	-10 222	-11 095	-11 985	-12 892	-13 817	-14 760
Annuités des renouvellements de composants		-30	-292	-293	-497	-500	-504	-507	-511	-515	-518
Total annuités emprunts locatifs	-23 813	-29 670	-33 042	-36 212	-36 238	-38 661	-39 588	-40 642	-41 205	-41 698	-42 687
Solde après annuités	45 493	44 866	44 357	44 063	48 037	48 574	49 844	51 055	52 831	54 727	56 178
TFPB	-9 233	-9 671	-9 882	-9 935	-10 139	-10 200	-10 416	-10 636	-10 868	-11 106	-11 349
Solde après annuités et TFPB	36 260	35 195	34 474	34 129	37 898	38 374	39 429	40 419	41 962	43 621	44 829
Maintenance courante	-3 140	-3 331	-3 447	-3 519	-3 714	-3 830	-3 981	-4 204	-4 347	-4 494	-4 646
Gros entretien	-8 130	-8 147	-8 589	-8 083	-7 809	-7 395	-7 536	-7 680	-7 833	-7 988	-8 147
Maintenance du parc (y compris régie)	-11 270	-11 478	-12 037	-11 602	-11 523	-11 225	-11 517	-11 884	-12 179	-12 482	-12 792
Solde après annuités TFPB maintenance	24 990	23 717	22 438	22 527	26 375	27 149	27 912	28 535	29 783	31 139	32 037
Frais de personnel	-10 521	-10 888	-11 215	-11 551	-11 898	-12 255	-12 622	-13 001	-13 391	-13 793	-14 206
Correction régie d'entretien	666	680	694	707	722	736	751	766	781	797	813
Frais de gestion	-5 464	-5 600	-5 718	-5 838	-5 960	-6 085	-6 213	-6 344	-6 477	-6 613	-6 752
Charges non récupérées	-1 142	-1 532	-1 125	-1 368	-1 386	-975	-990	-1 005	-1 021	-1 038	-1 054
Intérêts des autres emprunts	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres charges	-250	-591	-711	-562	-573	-585	-596	-608	-620	-633	-645
Coût des impayés	-1 208	-1 885	-1 758	-1 824	-1 833	-1 725	-1 769	-1 814	-1 861	-1 908	-1 957
AUTOFINANCEMENT COURANT	7 072	3 901	2 605	2 092	5 447	6 261	6 472	6 529	7 195	7 952	8 234
en % des loyers	10,5	5,4	3,4	2,6	6,5	7,3	7,3	7,2	7,7	8,3	8,4
Taux moyen de vacance	2,6	3,6	2,8	3,3	3,1	2,2	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
POT FINANCIER début d'exerc à la livraison		5 095	6 529	2 654	-2 482	-4 380	-2 872	-1 250	-1 530	-1 283	-421
Autofinancement exploitation courante		3 901	2 605	2 092	5 447	6 261	6 472	6 529	7 195	7 952	8 234
Eléments exceptionnels d'autofinancement		355	300	300	300	300	300	300	300	300	300
Affectation à la PGE		-898	-251	-129	-131	-134	-136	-139	-142	-145	-148
Produits nets de cession des actifs		615	3 570	1 144	1 751	2 381	2 429	619	632	644	657
Fonds propres investis en locatif		-7 688	-11 980	-11 094	-11 865	-7 150	-7 293	-7 439	-7 588	-7 739	-7 894
Remboursements en capital emprunts non locatifs		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres variations du potentiel financier		5 149	1 882	2 550	2 600	-150	-150	-150	-150	-150	-150
POT FINANCIER fin d'exercice à la livraison	5 095	6 529	2 654	-2 482	-4 380	-2 872	-1 250	-1 530	-1 283	-421	579

Provision pour gros entretien	5 277	6 175	6 426	6 555	6 686	6 819	6 956	7 095	7 237	7 381	7 529
Dépôts de garantie	4 171	4 572	4 641	4 759	4 952	5 015	5 079	5 148	5 219	5 292	5 366
FONDS DE ROULEMENT LT à la livraison	14 543	17 276	13 721	8 832	7 258	8 962	10 785	10 713	11 173	12 252	13 474

Rappel des taux d'évolution	2013	2014	2015	2016 à 2023
Taux d'inflation		2,00	2,00	2,00
Taux d'évolution d'ICC		2,00	2,00	2,00
IRL		1,20	0,57	1,50
Taux livret A	1,58	1,15	1,50	2,40

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

Analyse prévisionnelle commentée (avant l'actualisation réalisée pendant le contrôle)

La simulation est établie sur la base des comptes financiers 2013 et des prévisions 2014. Les hypothèses de travail de l'analyse remises à l'équipe d'inspection sont les suivantes :

En matière d'autofinancement

Les principales hypothèses de calcul tiennent compte des taux d'évolution suivants :

- l'hypothèse d'une évolution de l'ICC et de l'inflation de 2 % par an à partir de 2015 ;
- l'indexation des loyers fixée à + 0,57 % en 2015 puis + 1,5 % par an et à + 1,6 % en ce qui concerne les redevances foyers ; les produits financiers sont évalués à hauteur de 90 k€ par an sur toute la période de simulation ; les dépenses de maintenance sont fixées à 12,17 M€ en 2014 (dont 0,7 M€ de valorisation du personnel de la régie d'entretien) actualisées selon un taux de + 2 % ;
- l'augmentation des dépenses de personnel estimée à + 3 % par an ; l'indexation des frais généraux est fixée à 2,1 % par an ; les annuités de la dette sont adossées sur un taux de livret A rémunéré à 2,4 % par an à partir de 2016 ; la TFPB tient compte d'une actualisation des bases et des taux d'imposition de + 2,2 % par an avec un maintien de l'abattement ZUS sur toute la période ; il a été pris en compte des dégrèvements pour travaux d'économies d'énergie (300 k€ de 2015 à 2023). L'impact de la mutualisation a été supposé nul de 2014 à 2016.
- les risques locatifs : un coût des impayés correspondant à 2 % des loyers ; un taux de pertes de charges dues à la vacance de 2,5 % par an à partir de 2015 et de 1 % pour les nouveaux programmes ; les pertes de charges correspondent à 55 % des pertes des pertes des loyers.

En matière d'investissement

La simulation de l'office prévoit que le patrimoine passe de 16 117 logements au 31 décembre 2013 à 18 400 logements fin 2023. Une augmentation du parc social de 2 283 logements est prévue sur la base de la mise en service de 3 007 logements neufs livrés (dont 297 logements reconstruits ANRU et 244 logements reconstruits hors ANRU), de la démolition de 608 logements et de la cession de 116 logements locatifs et du siège de l'ancien OPH du Pays de Fontainebleau (2 400 k€). Les réhabilitations concerneraient 2 681 logements identifiés et 5 850 logements non identifiés. La résidentialisation de 5 915 logements est prévue et des travaux de chaufferie concerneraient 4 511 logements.

Les coûts des opérations d'investissement et de leurs financements pris en compte dans l'étude prévisionnelle de l'OPH sont les suivants :

En k€	Investissements	Fonds propres	Subventions	Emprunts
Constructions	478 473	20 069	73 560	384 844
Travaux immobilisés	157 496	9 626	8 487	139 383
Démolitions	15 230	7 612	7 617	
Renouvellement de composants	48 050	38 046	2 893	7 110
TOTAL	699 249	75 353	92 557	531 337
En %		11%	13%	76%

(Source : Etat n° 17 de Visial)

Les résultats de l'analyse prévisionnelle de l'organisme sont retracés ci-dessous :

En k€	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Loyers	67 484	72 505	76 494	79 399	83 372	86 315	88 503	90 759	93 090	95 469	97 900
Autres produits d'exploitation	1 823	891	949	957	966	975	983	992	1 001	1 010	1 020
Charges d'exploitation	-17 919	-19 381	-19 605	-20 200	-20 763	-20 890	-21 440	-22 008	-22 591	-23 189	-23 804
Maintenance	-11 270	-12 168	-11 215	-11 288	-11 201	-11 219	-11 511	-11 878	-12 173	-12 475	-12 786
TFPB	-9 233	-9 671	-9 826	-9 932	-10 134	-10 193	-10 408	-10 628	-10 861	-11 098	-11 341
Annuités emprunts	-23 813	-29 670	-33 042	-36 017	-35 991	-38 348	-39 273	-40 325	-40 886	-41 378	-42 365
Autofinancement courant	7 072	2 506	3 755	2 919	6 249	6 640	6 854	6 912	7 580	8 339	8 624
En % des loyers	10,5%	3,5%	4,9%	3,7%	7,5%	7,7%	7,7%	7,6%	8,1%	8,7%	8,8%

En ce qui concerne la structure financière, l'évolution prévisionnelle de l'office présente les résultats suivants :

En k€	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
FRNG à terminaison	14 543	18 317	10 137	6 777	7 890	11 058	14 365	15 804	17 797	20 436	23 241



Melun, le 31 octobre 2014

**Monsieur Le Président de la
Fédération des OPH
14 rue Lord Byron
75008 PARIS**

**Direction Générale
Tél : 01 64 14 13 37**

N/Réf. : 13/10.2014

Monsieur Le Président,

Notre OPH est engagé depuis 6 ans dans un plan de consolidation CGLLS qui a porté ses fruits puisque nous sommes aujourd'hui, l'un des principaux producteurs de logements neufs du département et que nous avons rénové un grand nombre de nos bâtiments et de ce fait l'image de l'OPH77 dans le département.

Néanmoins, au regard des investissements du PNRU2 sur Melun et des objectifs ambitieux que nous a donnés le Conseil Général en matière de rénovation énergétique, il nous semble nécessaire d'étudier la prolongation du protocole CGLLS.

Le Conseil Général va d'ici la fin de l'année délibérer sur une subvention de 8 M€ sur 3 ans affecté à l'OPH77 et de ce fait, je souhaiterais que vous sollicitiez la CGLLS pour la prolongation de notre plan de consolidation.

Je vous prie d'agréer, Monsieur Le Président, l'assurance de ma considération la plus distinguée.

La Présidente

Maud TALLET

BILAN DU PROTOCOLE DE CONSOLIDATION

L'OPH 77 a signé un protocole de consolidation (2009-2014) le 14 mai 2009 pour assurer sa viabilité, fragilisé par une insuffisance d'entretien de son patrimoine, du retard de mise en œuvre d'une politique de réhabilitation et de son engagement dans trois projets de rénovation urbaine nécessitant des investissements conséquents. En l'absence d'aides externes, ces projets patrimoniaux auraient eu de lourdes conséquences sur la structure financière et l'exploitation de l'office.

Les mesures patrimoniales prévues au protocole s'élevaient à 90 417 k€ de dépenses d'investissement et 11 734 k€ de perte d'exploitation, soit 102 151 k€. Compte tenu d'un excédent cumulé du potentiel financier estimé à 17 901 k€ et des gains d'exploitation liés aux travaux et subventions d'exploitation (9 752 k€ dont 5 167 k€ de subventions ANRU pour pertes d'exploitation), les besoins de financement s'élevaient à 74 498 k€. Ceux-ci devaient être financés par la réduction des impayés à hauteur de 3 070 k€ et les contributions des signataires du protocole pour 71 428 k€ se répartissant ainsi qu'il suit :

Contributeurs au financement des mesures patrimoniales	Montant de la contribution en k€
Conseil général de Seine-et-Marne	28 227
Région d'Ile-de-France	22 571
Villes de Melun Dammarie-lès-Lys et Mitry-Mory	2 630
CGLLS	18 000
TOTAL	71 428

Il est constaté que certains événements tels que notamment la fusion avec l'OPH du Pays de Fontainebleau suivi de la rétrocession partielle de patrimoine à FSM sont de nature à complexifier le suivi des engagements prévus dans le protocole.

Néanmoins, le suivi des principaux engagements prévus dans le protocole est le suivant :

- **Loyers** : l'office s'engageait à faire évoluer en valeur la masse des loyers des logements (hors effet des démolitions, des opérations nouvelles, des réhabilitations et de la vacance) en tenant compte de l'IRL et au minimum de 2 % par an, dans la limite des plafonds de chaque programme. Les taux d'augmentation décidés par le conseil d'administration ont été les suivantes :

Augmentation de loyers	2009	2010	2011	2012	2013	2014
En %	2,1 %	2,1 %	2 %	1,98 %	1,98 %	1,87 %

- **Vacance** : l'évolution des taux de pertes de loyers liées à la vacance (source : DIS 2013) réalisée par rapport aux engagements du protocole est le suivant :

Prévisions de pertes de loyers du protocole	2009	2010	2011	2012	2013
Pertes de loyers (hors démolition)	1258	1 511	1 609	1 478	949
Pertes de loyers dues aux démolitions	243	513	971	1 590	2 264
Montant des loyers	55 530	57 968	60 391	62 119	64 668
Pertes de loyers (hors démolition) en % des loyers	2,3%	2,6%	2,7%	2,4%	1,5%
Pertes de loyers liées aux démolitions en % des loyers	0,4%	0,9%	1,6%	2,6%	3,5%
Pertes financières réelles de la vacance	2009	2010	2011	2012	2013
Pertes de loyers (hors démolition)	2 500	2 215	357	592	1 694
Pertes de loyers dues aux démolitions	0	751	1 358	1 295	1 250
Montant des loyers	55 312	56 532	65 662	65 000	67 486
Pertes de loyers (hors démolition) en % des loyers	4,5%	3,9%	0,5%	0,9%	2,5%
Pertes de loyers liées aux démolitions en % des loyers	0,0%	1,3%	2,1%	2,0%	1,9%

La comparaison des pertes financières réelles liées à la vacance par rapport aux prévisions du protocole est rendue difficile du fait de l'évolution de la masse des loyers liée notamment à la fusion avec l'OPH du Pays de Fontainebleau. Toutefois, il est constaté que globalement la vacance financière est maîtrisée par rapport aux engagements du protocole. Un point de vigilance est cependant nécessaire quant aux pertes de loyers (hors démolition) puisqu'il est observé une augmentation importante du taux (2,5 %) en 2013 alors même que le protocole prévoyait une baisse à 1,5 % des loyers. Les pertes financières liées à la location des parkings explique pour l'essentiel cette situation.

- **Impayés** : l'office s'engageait à contenir les pertes de loyers dues aux impayés. Le suivi des engagements est le suivant :

En k€	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Impayés prévus	1 384	1 305	1 208	1 242	1 294	1 339
En % des loyers	2,5 %	2,3 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %
Coût annuel constaté	788	291	822	1 258	1 213	
En %	1,7 %	0,5 %	1,25 %	1,9 %	1,9 %	

Le montant des impayés locatifs respecte les engagements du protocole et évolue vers le taux de 2 % préconisé.

- Charges de personnel hors régie : l'office s'engageait à maintenir le montant de ses charges de personnel non récupérables dans la limite des valeurs suivantes :

En k€	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Frais de personnel totaux prévus	8 422	8 675	8 935	9 203	9 480	9 764
<i>Pour indication : régie d'entretien</i>	690	710	732	754	776	799
Frais de personnel réels	8 006	8 546	9 941	9 645	9 865	

Il est constaté un écart sensible entre les frais de personnel prévus/réalisés en 2011 qui s'explique par l'intégration du personnel de l'OPH du Pays de Fontainebleau pour environ 50 % des effectifs (l'autre moitié a été affectée à la société FSM). L'écart s'amenuise en 2012 et 2013. Il est considéré que les dépenses de personnel sont maîtrisées avec un ratio respectivement de 597 €/Logt et 607 €/Logt pour l'OPH 77 (ratio boléro des OPH d'Ile de France 2012 : 843 €/Logt).

- Charges de fonctionnement : celles-ci doivent être contenues dans les limites suivantes :

En k€	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Charges de fonctionnement prévues	4 267	4 351	4 438	4 527	4 617	4 710
<i>Soit en % des loyers</i>						
Charges réelles de fonctionnement	4 640	4 793	6 303	5 396	5 220	-
<i>Soit en % des loyers</i>						

Après une forte progression en 2011 (honoraires et autres charges de services extérieurs), les charges de fonctionnement enregistrent une évolution favorable à partir de 2012. En 2013, elles représentent 7,7 % des loyers, soit légèrement au-dessus du taux prévisionnel (7,1 %) mais d'un niveau néanmoins satisfaisant.

- Maintenance : les dépenses de maintenance courante et de gros entretien (y compris les dépenses de régie et dépenses assimilables à l'entretien courant) devaient être maintenues au niveau des montants suivants :

En k€	2009	2010	2011	2012	2013	CUMUL
Charges de maintenance prévues	10 886	11 111	11 339	11 574	11 813	56 723
Charges réelles de maintenance	9 459	9 485	12 619	10 799	11 270	53 632

Les dépenses de maintenance sont d'un niveau satisfaisant avec un taux de réalisation représentant 95 % par rapport aux engagements du protocole.

- Les mesures patrimoniales globales (y compris les travaux de droit commun) prévues dans le cadre du protocole CGLLS est le suivant :

En k€	Nombre logements	Coût de revient	ETAT	ANRU	Région IDF	Dép. 77	Villes et autres	Emprunts	Fonds propres
Réhabilitations Anru	1 207	12 165		2 990	1 221			7 545	409
Résidentialisation Anru	1 704	13 367		6 594	322		1 000	4 182	1 269
Réhabilitations hors Anru	2 753	46 020	5 239		5 472	900		18 165	16 244
Résidentialisation hors Anru	184	1 670	368		367				935
Reconstruction Anru	517	88 317		12 647	9 899		1 262	57 947	6 562
Construction hors Anru	395	49 046	4 214		5 290	624	1 650	35 889	1 379
Démolition Anru	346	15 508		11 188			2 506		1 814
Démolition hors Anru	374	5 389	2 694			1 000			1 695
Composants		47 702						15 317	32 385
TOTAL		279 184	12 515	33 419	22 571	2 524	6 418	139 045	62 692
En % du coût de revient			4,5%	12,0%	8,1%	0,6%	2,6%	49,8%	22,5%

L'office a réalisé un bilan annuel du suivi de ses engagements patrimoniaux. Il est cependant constaté que le tableau de suivi des opérations d'investissement joint au bilan annuel concerne l'ensemble des opérations patrimoniales de l'organisme. Cette situation rend particulièrement complexe l'analyse de la réalisation et des financements des seules opérations concernées par le protocole CGLLS avec les actualisations s'y rapportant. Le tableau joint en annexe détaille les résultats des investissements et de leur financement.

Globalement il peut être constaté un retard dans les opérations de 2 à 3 ans en moyenne par rapport au calendrier du protocole. Il est observé une bonne maîtrise des coûts des opérations ANRU (+ 14 % par rapport aux coûts de revient initiaux des réhabilitations et + 2 % pour les reconstructions) mais les opérations de réhabilitation hors ANRU accusent une dérive de coût des prix de revient (+ 32 %). Il est constaté que faute de fonds propres suffisants, l'OPH 77 a eu recours aux emprunts.

SUIVI DU PROTOCOLE CGLLS

AMELIORATION HORS ANRU									
PREVISIONS INSCRITES AU PROTOCOLE					TRAVAUX REALISES			EVOLUTION	OBSERVATIONS
Nbre de Logts	Coût	Coût Logt	Emprunt		Nbre de Logts	Coût	Coût Logt	Evolution coût	
2 915	46 670	16			2 915	61 383	21	32%	Forte augmentation des coûts
INSCRITES AU PROTOCOLE									
FINANCEMENTS REALISES OU PREVUS					OBSERVATIONS				
Coût	Subventions	Emprunt	Fonds propres	Mesures internes	Coût	Subventions	Emprunts	fonds propres	
46 670	12 127	17 738	16 805	9 321	61 383	15 283	32 903	12 445	Forte augmentation du financement par emprunt
	26%	38%	36%	20%		25%	54%	20%	
AMELIORATION ANRU									
PREVISIONS INSCRITES AU PROTOCOLE					TRAVAUX REALISES			EVOLUTION	OBSERVATIONS
Nbre de Logts	Coût	Coût Logt	Emprunt		Nbre de Logts	Coût	Coût Logt	Evolution coût	
2 911	25 532	9			2 939	29 195	10	14%	
INSCRITES AU PROTOCOLE									
FINANCEMENTS REALISES OU PREVUS					OBSERVATIONS				
Coût	Subventions	Emprunt	Fonds propres	Mesures internes	Coût	Subventions	Emprunts	fonds propres	
25 532	12 128	11 727	1 678	-	29 195	14 540	13 821	834	50 % des Fonds propres sont remplacés par les emprunts
	47%	46%	7%			50%	47%	3%	
DEMOLITIONS ANRU									
PREVISIONS INSCRITES AU PROTOCOLE					TRAVAUX REALISES			EVOLUTION	OBSERVATIONS
Nbre de Logts	Coût	Coût Logt	Emprunt		Nbre de Logts	Coût	Coût Logt	Evolution coût	
346	15 508	45			282	8 453	30	-45%	Démolition abandonnée de 64 logements
INSCRITES AU PROTOCOLE									
FINANCEMENTS REALISES OU PREVUS					OBSERVATIONS				
Coût	Subventions	Emprunt	Fonds propres	Mesures internes	Coût	Subventions	Emprunts	fonds propres	
15 508	13 694	-	1 814	-	8 453	8 056		397	
	88%		12%			95%		5%	
DEMOLITIONS HORS ANRU									
PREVISIONS INSCRITES AU PROTOCOLE					TRAVAUX REALISES			EVOLUTION	OBSERVATIONS
Nbre de Logts	Coût	Coût Logt	Emprunt		Nbre de Logts	Coût	Coût Logt	Evolution coût	
374	5 389	14			374	3 971	11	-26%	Démolitions moins coûteuses que prévues

PREVISIONS INSCRITES AU PROTOCOLE				FINANCEMENTS REALISES OU PREVUS			OBSERVATIONS	
Coût	Subventions	Emprunt	Fonds propres	Mesures Internes	Coût	Subventions	Emprunts	fonds propres
5 389	3 694	-	1 695		3 971	3 222	-	749
	69%		31%			81%		22%

RECONSTRUCTION ANRU

SEULES LES OPERATIONS LIVREES DE 2009 A 2014 SONT RETENUES

PREVISIONS INSCRITES AU PROTOCOLE			TRAVAUX REALISES		EVOLUTION	OBSERVATIONS
Nbre de Logts	Coût	Coût Logt	Nbre de Logts	Coût	Evolution coût	
169	26 651	158	168	27 170	162	Retard important dans le reconstruction Anru (517 logements prévus au protocole initial)

PREVISIONS INSCRITES AU PROTOCOLE				FINANCEMENTS REALISES OU PREVUS				OBSERVATIONS
Coût	Subventions	Emprunt	Fonds propres	Mesures internes	Coût	Subventions	Emprunts	fonds propres
26 651	8 040	16 801	1 810	-	27 170	8 249	18 271	650
	30%	63%	7%			30%	67%	3%
								Fonds propres injectés moindres

RECONSTRUCTION HORS ANRU

PREVISIONS INSCRITES AU PROTOCOLE			TRAVAUX REALISES		EVOLUTION	OBSERVATIONS
Nbre de Logts	Coût	Coût Logt	Nbre de Logts	Coût	Coût Logt	
471	57 972	123	474	65 080	137	
						Evolution coût
						12%

PREVISIONS INSCRITES AU PROTOCOLE				FINANCEMENTS REALISES OU PREVIUS			OBSERVATIONS	
Coût	Subventions	Emprunt	Fonds propres	Mesures internes	Coût	Subventions		Emprunts
57 972	13 862	41 797	2 313	-	65 080	18 047	46 913	120

RENOUVELLEMENT DE COMPOSANTS

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	TOTAL
Prévisions du protocole	8 451	8 618	8 118	7 729	7 320	7 466	47 702
Travaux réalisés	10 835	13 862	9 186	4 795	4 068	4 803	47 549

SOURCES ET SIGLES UTILISÉS

RÉFÉRENCES DES INDICATEURS DE LA FICHE RÉCAPITULATIVE 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 2014	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 2013		
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	données 2013	31/12/2009 (méd. des OPHLM)	
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	données 2013	31/12/2009 (méd. des OPHLM)	
Taux d'impayés inscrit au bilan en % des loyers et charges	données 2013	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