

RAPPORT DEFINITIF DE CONTRÔLE

N° 2015-140 Décembre 2015

Office public de l'Habitat d'Arcueil Gentilly «Opaly»

Arcueil (94)



Rapport définitif de contrôle n°2015-140 Décembre 2015
Office public de l'Habitat d'Arcueil Gentilly «Opaly»
Arcueil (94)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT DEFINITIF

N° 2015-140

OPALY, OPH D'ARCUEIL GENTILLY - 94

Présidente : Carine Delahaie
 Directeur général : Alain Cattoni
 Adresse : 51 rue de Stalingrad
 94 110 Arcueil

Nombre de logements familiaux gérés : 5 355

Nombre de logements familiaux en propriété : 5 355

Nombre d'équivalents logements des foyers en propriété : 0

| Indicateurs | Organisme | Réf. nat. | Réf. région |
|---|-----------|-----------|-------------|
| Bénéficiaires d'aide au logement (%) | 30,8 | 46,7 | 32,3 |
| Logements vacants à plus de 3 mois, hors vac. techn.(%) | 0,8 | 1,5 | 0,7 |
| Moyenne des loyers mensuels (€/m ² de surface habitable) | 3,89 | 3,2 | 3,57 |
| Fonds de roulement net global à term. des op. (mois de dépenses) | 5,1 | 3 | 3 |
| Fonds de roulement net global (mois de dépenses) | 1,4 | 4.18 | 3 |
| Autofinancement net / chiffre d'affaires (%) | 7,9 | 12.94 | 10,33 |
| Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges) | 11 | 13.42 | 15,46 |

Présentation générale de l'organisme *Créé en octobre 1949 pour résorber l'habitat insalubre, l'OPH intercommunal d'Arcueil Gentilly, dénommé depuis 2011 OPALY, gère actuellement 5 355' logements sur les deux communes. Celles-ci comptent un nombre élevé de logements sociaux (47,5 % à Arcueil et 54,8 % à Gentilly²). L'office possède 82 % du parc social à Arcueil et 50 % à Gentilly. Les deux villes appartiennent à la communauté d'agglomération de Val de Bièvre (CAVB)³, Arcueil étant situé au sud de l'agglomération, Gentilly au nord. L'EPCI s'est doté d'un plan local de l'habitat (PLH), actuellement en cours de révision.*

- Points forts**
- Démarche d'amélioration et d'innovation (RSE) de l'organisation de l'OPH.
 - Patrimoine bien entretenu et situé proche de Paris.
 - Rôle social affirmé (loyers bas, charges locatives contenues).
 - Maîtrise du risque locatif des impayés.
 - Bonne qualité du service rendu aux locataires.
 - Forte implication dans deux opérations de rénovation urbaine.

- Points faibles**
- Paupérisation croissante des accédants au logement social.
 - Informatisation inaboutie du suivi des réclamations.
 - Écarts importants constatés entre les prévisions et les réalisations de travaux de gros entretien.
 - Difficultés de trésorerie ayant généré des charges d'intérêts moratoires.

¹ Donnée au 31 mars 2015.

² Source : document officiel sur la mise en œuvre de la loi Solidarité renouvellement urbain (données au 1^{er} janvier 2013).

³ La communauté d'agglomération du Val de Bièvre (CAVB) comprend les villes d'Arcueil, Cachan, Fresnes, Gentilly, L'Hay-les-Roses, Le Kremlin-Bicêtre et Villejuif, et compte 203 105 habitants (chiffres de 2010).

- Anomalies ou irrégularités particulières**
- Défaut de délibération du CA sur les orientations stratégiques en matière d'attribution de logements.
 - Manquements dans la gestion des réservations et dans la procédure d'attribution.
 - Un logement financé en PLAI a été attribué à un locataire dépassant les plafonds de ressources.
 - Le patrimoine comprend un actif à arbitrer rapidement.
 - Défaut de délibération annuelle du CA sur les orientations en matière de vente de logements.

Conclusion Office intercommunal pionnier créé en 1949, OPALY répond à sa mission sociale comme en attestent les caractéristiques de la population logée, sa politique de loyers bas, une bonne maîtrise des charges locatives, la qualité du service rendu aux locataires et l'accompagnement social. Cependant, la gestion de proximité attend une numérisation prochaine de la collecte des réclamations.

Engagé dans un processus d'amélioration de son organisation et de son fonctionnement, OPALY s'inscrit également dans une démarche volontaire de responsabilité sociétale des entreprises (RSE).

Cette rigueur accrue doit aussi gagner le domaine des attributions de logement, dans la mesure où les pratiques constatées il y a quelques années perdurent (absence de distinction entre les contingents de l'office et ceux des deux villes, absence de signature de conventions de réservation de logements en contrepartie des garanties d'emprunt, délégation de l'enregistrement des demandeurs aux villes sans convention préalable, et absence de procédures pour le traitement des demandes de logements provenant des salariés d'OPALY).

L'office compte à son actif la conduite exemplaire de deux chantiers de rénovation urbaine, impliquant de nombreux acteurs du logement social et remodelant en profondeur les quartiers de la Vache noire et du Chaperon vert. L'OPH a livré ses premières opérations en VEFA et en PSLA. Ces programmes de rénovation urbaine se sont techniquement déroulés conformément aux prévisions mais la situation financière de l'office et son faible autofinancement l'ont conduit à solliciter le soutien de la CGLLS.

La mobilisation tardive des financements (emprunts et subventions) couplée à une forte mobilisation des finances de l'OPH ont mis sous tension son FRNG et sa trésorerie. La situation financière de l'office est néanmoins saine. À l'avenir, il lui faudra continuer à contenir ses charges afin de lui permettre de financer sa politique sociale et son ambitieux programme de réhabilitation de 1 052 logements correspondant aux programmes les plus anciens.

Précédent rapport Miilos : n° 2010-131 de mai 2011
 Contrôle effectué du 10 avril au 29 juillet 2015
 Diffusion du rapport définitif : Décembre 2015

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2015-140

OPALY, OPH D'ARCUEIL GENTILLY – 94

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..... | 3 |
| 2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE..... | 4 |
| 3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE | 4 |
| 3.1 OCCUPATION DU PARC | 4 |
| 3.2 ACCES AU LOGEMENT | 5 |
| 3.2.1 Connaissance de la demande..... | 5 |
| 3.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme | 5 |
| 3.2.3 Gestion des attributions | 6 |
| 3.3 LOYERS ET CHARGES..... | 7 |
| 3.3.1 Les loyers | 7 |
| 3.3.2 Charges locatives | 8 |
| 3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES | 9 |
| 3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES | 10 |
| 3.6 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE | 11 |
| 4. PATRIMOINE..... | 11 |
| 4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE | 11 |
| 4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE | 11 |
| 4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE | 12 |
| 4.3.1 Rythme de construction depuis les 5 dernières années et objectifs de production | 12 |
| 4.3.2 Capacité de l'organisme à construire ou acquérir des logements..... | 12 |
| 4.4 MAINTENANCE DU PARC | 12 |
| 4.5 VENTE DE PATRIMOINE | 14 |
| 4.6 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE..... | 14 |
| 5. RÉNOVATION URBAINE..... | 15 |
| 6. AUTRE ACTIVITÉ..... | 16 |
| 7. TENUE DE LA COMPTABILITÉ ET ANALYSE FINANCIÈRE..... | 18 |
| 7.1 TENUE DE LA COMPTABILITE..... | 18 |
| 7.2 ANALYSE FINANCIERE..... | 19 |
| 7.2.1 Analyse du compte de résultat | 19 |
| 7.2.2 Étude plus particulière des fonds disponibles | 22 |
| 7.3 ANALYSE PREVISIONNELLE ET PROTOCOLE DE CONSOLIDATION CGLLS | 24 |
| 7.3.1 Analyse prévisionnelle | 24 |
| 7.3.2 Protocole de consolidation CGLLS..... | 26 |
| 7.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE | 26 |
| 8. CONCLUSION | 28 |
| 9. LISTE DES ANNEXES AU RAPPORT | 29 |

1. PRÉAMBULE

L'Ancols exerce le contrôle de l'OPH intercommunal d'Arcueil Gentilly, encore dénommé OPALY, en application de l'article L. 342-2 du code de la construction et de l'habitation: « l'agence a pour missions : 1° de contrôler de manière individuelle et thématique : le respect, par les organismes (...) des dispositions législatives et réglementaires qui leur sont applicables ; l'emploi conforme à leur objet des subventions, prêts ou avantages consentis par l'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 de novembre 2010 à mars 2011, a donné lieu à un rapport définitif en mai 2011. Au nombre des points forts identifiés à l'époque, on relevait une forte activité patrimoniale, une bonne maîtrise des opérations de construction (délais et coûts), une bonne gestion de proximité et une opération de renouvellement urbain bien menée. Quelques anomalies étaient relevées : des anomalies comptables, la confusion du parc non contingenté de l'office avec celui des villes, un dépassement de plafond de ressources de 65,62 %, la location de onze logements à une personne morale en contradiction avec les dispositions des articles L. 442-8 et R. 441-1 du CCH, des changements d'usage de logements sans sollicitation de l'autorisation préfectorale.

Le contrôle porte sur les exercices 2010-2014 et la gestion 2011-2015.

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

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME

Créé en octobre 1949 pour résorber l'habitat insalubre, l'OPH intercommunal d'Arcueil Gentilly, dénommé depuis 2011 OPALY, gère actuellement 5 355¹ logements sur les deux communes. Celles-ci comptent un nombre élevé de logements sociaux (47,5 % à Arcueil et 54,8 % à Gentilly²). L'office possède 82 % du parc social à Arcueil et 50 % à Gentilly. Les deux villes appartiennent à la communauté d'agglomération de Val de Bièvre (CAVB)³, Arcueil étant situé au sud de l'agglomération, Gentilly au nord. L'EPCI s'est doté d'un plan local de l'habitat (PLH), actuellement en cours de révision.⁴ La population s'élève à 20 100 habitants à Arcueil et à 16 892 habitants à Gentilly⁵.

Limitrophe (Gentilly) ou proche de Paris (Arcueil étant situé à 2 km de la porte d'Orléans), les deux communes sont bien desservies, tant par le réseau routier, d'envergure nationale (RN20 à l'ouest et l'A6 à l'est), que par les transports en commun (RER B et nombreuses lignes de bus).

L'office ne possède aucun logement situé dans un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) mais il est engagé dans deux programmes de renouvellement urbain qui concernent 40 % de son patrimoine, l'un, presque achevé, à la Vache noire, l'autre, toujours en cours, au Chaperon vert.

¹ Donnée au 31 mars 2015.

² Source : document officiel sur la mise en œuvre de la loi Solidarité renouvellement urbain (données au 1^{er} janvier 2013).

³ La communauté d'agglomération du Val de Bièvre (CAVB) comprend les villes d'Arcueil, Cachan, Fresnes, Gentilly, L'Hay-Les-Roses, Le Kremlin-Bicêtre, et Villejuif et compte 203 105 habitants (chiffres de 2010).

⁴ Adopté par le Conseil communautaire du 15 décembre 2009, ce document de cadrage de la politique de l'habitat du territoire pour la période 2010-2015 comporte, outre un programme d'actions, deux annexes l'une concernant les zones de dérogation de l'application du surloyer, l'autre les objectifs de logements à construire.

⁵ Données Insee 2011. La population d'Arcueil est en légère augmentation depuis 2006 (+ 1 %) alors qu'elle baisse faiblement (-0,2 %) à Gentilly.

Afin de l'accompagner dans ce dernier projet d'envergure, le plan signé avec la caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) concernant initialement la période 2008-2013, a été prolongé de 3 ans.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Gouvernance

Depuis juin 2014, la présidence d'OPALY est assurée par Mme Carine Delahaie, adjointe au maire d'Arcueil, et la vice-présidence par M. Patrick Daudet, adjoint au maire de Gentilly.

Le conseil d'administration (CA), composé de 23 membres, dont 6 élus au sein du Syndicat des communes d'Arcueil et de Gentilly, se réunit en moyenne 5 à 7 fois par an.

Il est aidé dans ses travaux par un bureau (composé de 7 membres du CA), dont la fréquence de réunion est assez faible (1 à 2 réunions par an depuis 2011), et par les instances suivantes : une commission d'attribution des logements (CAL) pour chacune des deux villes, une commission d'appels d'offres (CAO) et un conseil de concertation locative (CCL).

La convention d'utilité sociale (CUS), adoptée en juin 2010, a fait l'objet d'une évaluation bisannuelle en décembre 2013, ciblée sur les indicateurs principaux (développement, avancement des diagnostics de performance énergétique, droit au logement opposable).

L'office est dirigé, depuis le 15 juin 1995, par M. Alain Cattoni. Le rapport de la Miilos de mai 2011 précisait que la signature, par le Président de l'office, du contrat de travail du directeur général en date du 30 juin 2009 et de son avenant du 2 avril 2010, n'avait pas fait l'objet d'une délibération préalable du conseil d'administration. En réponse à cette observation, le Président s'était engagé à informer le conseil d'administration des termes du contrat de travail du directeur général. Il est constaté qu'une information a été effectuée lors du conseil d'administration du 16 juin 2011. Le détachement du directeur général a été prolongé pour une durée de cinq ans par arrêté du 28 février 2014.

Le directeur général est assisté, depuis le 1^{er} juillet 2009, par M. Frédéric Issaly, recruté en qualité de directeur général adjoint chargé de la gestion du patrimoine.

2.2.2 Organisation et management

Les effectifs d'OPALY, assez stables depuis 5 ans, se montent à 120 salariés, dont 47 gardiens. Les personnels de statuts public et privé se répartissent à parts quasi égales (avec 58 équivalents temps plein fonctionnaires dans le budget 2015).

Outre les services support (Administration générale et gestion des ressources humaines, Comptabilité-finances, Information et communication), l'office est organisé autour d'une direction fonctionnelle unique de la gestion du patrimoine (Gestion locative, Gestion de proximité, Entretien et maintenance du bâti) et d'un pôle Développement de l'offre locative, chargé également de la commande publique.

La gestion de proximité est localisée dans 3 antennes⁶ qui couvrent l'ensemble du patrimoine sectorisé par quartiers (Frileuse, Raspail, Chaperon vert). A la suite d'un audit d'organisation réalisé début 2014, une réforme sera mise en place (suppression des gardiens polyvalents, recentrage du responsable d'agence sur les relations locataires et institutionnels, appui sur un adjoint pour les aspects techniques) qui s'accompagnera du basculement sur une nouvelle application informatique en 2016.

⁶ Outre son responsable, une antenne est composée de 2 assistants techniques (suivi des chantiers du secteur, entretien courant, gestion des sinistres, état des lieux des logements vacants), 2 assistants administratifs et des gardiens.

Engagée fin 2014 avec l'appui d'un cabinet extérieur, une démarche « responsabilité sociétale de l'entreprise » (RSE) a débouché sur des décisions de type environnemental (objectif d'obtention du label « BBC rénovation » à l'occasion des réhabilitations, économie sur les consommables et les fluides en interne, etc.) ou social (programmation de travaux d'accessibilité, engagement sur le prix des logements en accession, etc.). Par ailleurs, en matière de sécurité, des mesures préventives supplémentaires ont été mises en place, notamment depuis l'agression physique d'une gardienne intervenue à la même période : signature d'un contrat départemental de sécurité avec les services de police, utilisation de fiches de signalement des incivilités, accompagnement psychologique des personnels le cas échéant et sensibilisation au respect du métier de gardien auprès des locataires (montage de pièces de théâtre).

L'office a développé un système complet de délégations de signature, avec mention des montants maximaux que les responsables de service délégataires sont autorisés à engager. Des procédures ont également été mises en place depuis le contrôle précédent (mise en exploitation des nouveaux programmes, etc.) et le nouveau règlement intérieur de l'établissement a été adopté en juin 2014.

Les primes individuelles versées par l'office ne sont pas corrélées avec les objectifs fixés à ses salariés, et notamment à son personnel d'encadrement.

L'office attribue chaque année des primes à ses salariés, collectives pour une part, individuelles pour l'autre, qui font l'objet d'une notification.

L'affectation des primes individuelles apparaît parfois davantage comme un outil d'harmonisation des rémunérations que comme le reflet des résultats obtenus par les salariés.

Pourtant l'office dispose d'ores et déjà des outils préalables à une démarche d'intéressement des salariés aux résultats obtenus, par exemple en matière de lutte contre la vacance ou l'impayé de loyer, de délais de relocation. Par ailleurs, les critères d'évaluation précis ainsi que la mesure de l'atteinte des objectifs individuels sont mentionnés dans les comptes-rendus d'évaluation.

L'office souligne qu'il n'existe pas réellement de système de primes individuelles d'objectifs et indique que les augmentations concourent à corriger des écarts de salaires et garantir une cohérence d'ensemble.

2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE

Unique office intercommunal sur le territoire, OPALY est le principal bailleur social des villes d'Arcueil et de Gentilly. La présidence et les représentants des tutelles sont bien impliqués dans les organes de gouvernance (CA, CAL, CAO), et le conseil d'administration joue pleinement son rôle dans la définition de la stratégie de l'établissement.

Le management s'appuie sur une direction générale et un encadrement expérimenté, souvent anciennement salarié de l'office, ainsi que sur un corpus de procédures dont le champ s'est élargi ces dernières années.

Par ailleurs, OPALY s'inscrit dans une démarche d'amélioration de son organisation et de son fonctionnement (réforme de la gestion de la proximité, RSE et remplacement de son progiciel informatique).

3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE

3.1 OCCUPATION DU PARC

Comme le montre le tableau ci-après, l'analyse de l'occupation du parc de logements d'OPALY fait ressortir un niveau de ressources des locataires proche de la moyenne constatée pour l'ensemble des organismes d'HLM en Île-de-France.

| Ensemble du patrimoine | % de familles monoparentales | Taux de revenus inférieurs à 20 % des plafonds | Taux de revenus inférieurs à 60 % des plafonds | Taux de revenus supérieurs à 100 % des plafonds | % de bénéficiaires d'une aide au logement (APL ou AL) |
|---------------------------------|------------------------------|--|--|---|---|
| OPALY OPS 2014 | 19,5 % | 13,7 % | 47,6 % | 13,2 % | 30,9 % |
| OPALY OPS 2012 | 18,7 % | 13,6 % | 50,2 % | 14,0 % | 27,7 % |
| Île-de-France 2012 ⁷ | 20,0 % | 14,4 % | 54,2 % | 14,1 % | 38,1 % |

En effet, 50,2 % des ménages de l'office en 2012 (47,6 % en 2014), ont des ressources inférieures à 60 % des plafonds PLUS (54,2 % en moyenne pour Île-de-France). Si l'on se réfère aux emménagés récents, la situation des locataires est cependant plus précaire : le taux s'élève à 60,9 % en 2014. Dans la même logique, le nombre d'allocataires de l'APL est plus important chez les emménagés récents (43,9 %) que pour l'ensemble des locataires de l'office (30,9 %).

La paupérisation des nouveaux entrants a été confirmée par l'analyse d'une soixantaine de dossiers de candidatures présentées en CAL entre 2012 et 2014.

L'examen de la composition familiale des ménages fait ressortir une relative stabilité des familles monoparentales (19,5 % en 2014 contre 18,7 % en 2012), dont la proportion se situe dans la moyenne régionale (20 %), mais également l'augmentation du nombre de familles comprenant 3 enfants ou plus parmi les emménagés récents (14,9 % contre 10 % pour l'ensemble des locataires d'OPALY en 2014).

L'enquête OPS 2014, dont le taux de réponse s'est révélé très satisfaisant (plus de 99 %), a fait l'objet d'une analyse détaillée (enseignements en matière de besoins futurs : accessibilité, typologie de logements, etc.) et, pour ses grandes lignes, d'une publication dans le journal des locataires (cf. « Vivre en HLM » de janvier 2015).

3.2 ACCES AU LOGEMENT

3.2.1 Connaissance de la demande

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 | 2015 (à ce jour) |
|--|------|------|------|------|------|------------------|
| Taux de vacance global | 3,39 | 4,61 | 7,05 | 9,08 | 7,60 | 7,47 |
| Taux de vacance de plus de 3 mois (hors vacance technique) | 0,53 | 0,20 | 0,40 | 1,30 | 0,77 | 0,58 |
| Taux de vacance technique | 2,23 | 3,82 | 5,36 | 6,70 | 5,83 | 6,33 |
| Taux de rotation externe | 2,57 | 3,00 | 3,02 | 4,80 | 4,12 | 1,05 |

Sur l'ensemble de la période, le taux de vacance est corrélé avec les phases de travaux de l'opération de renouvellement urbain du Chaperon vert avec notamment la préparation de la démolition de la barre HU, réalisée en décembre 2014.

3.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

L'office n'a pas délibéré sur des orientations stratégiques en matière d'attribution de logements et le règlement de la commission d'attribution ne tient pas compte de certaines évolutions réglementaires (article R. 441-9 du CCH).

Concernant les critères d'attribution et leur hiérarchisation, OPALY dit se conformer aux prescriptions de l'article L. 441-1 du CCH (situation de handicap, décohabitation, ancienneté de la demande, etc.). Cependant, cette démarche n'a fait l'objet d'aucune formalisation dans un document soumis à la délibération du conseil d'administration comme prévu à l'article R. 441-9 IV° du CCH. Cette absence de règles d'attribution approuvées par le CA peut aboutir à des situations contestables.

⁷ 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).

Par exemple, lors de la CAL du 25 septembre 2013, un logement de type F3 a été attribué à une personne seule retraitée⁸ dans le cadre d'une mutation avec un taux d'effort de 27 %. L'équipe de contrôle entend les explications apportées par l'office sur ce cas individuel.

Le règlement de la CAL, dont la dernière version date de juin 2010, ne mentionne pas les nouvelles obligations du bailleur, introduites par le décret n° 2011-176 du 15 février 2011, notamment en matière d'information du préfet comme prévu par l'article R. 441-9 4° du CCH qui précise que ce dernier « est destinataire de la convocation à toute réunion de la CAL, de son ordre du jour et du procès-verbal des décisions prises lors de la réunion précédente ».

Dans sa réponse l'office annonce avoir entamé un processus de mise à jour du règlement intérieur de la CAL et des orientations stratégiques du CA en matière d'attribution de logements

3.2.3 Gestion des attributions

3.2.3.1 Réservations de logements

Plus de 99 % du parc d'OPALY est conventionné. Par réservataire, les logements conventionnés et non-conventionnés (139 de type ILN) se répartissent comme suit :

| Part des réservataires (état au 12/2014) | OPALY et communes | Préfecture (dont fonction.) | Action logement | Autres collectivités territoriales | Total |
|--|-------------------|-----------------------------|-----------------|------------------------------------|-------|
| Nombre de logements | 3 517 | 1 602 | 125 | 111 | 5 355 |
| en % du parc | 65,7 | 29,9 | 2,3 | 2,1 | 100 |

L'office a signé une convention de réservation de logements au titre du contingent préfectoral en juin 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). Une commission d'attribution de logements (CAL) pour chacune des deux villes se réunit une fois par mois.

Des manquements ont été constatés dans la gestion des réservations et la procédure d'attribution (art. R. 441-5 du CCH).

- Comme déjà relevé dans le rapport précédent, l'office n'opère pas de distinction entre son propre contingent et celui des villes d'Arcueil et de Gentilly. Par ailleurs, il n'a signé aucune convention de réservation de logements en contrepartie des financements ou des garanties d'emprunt apportés par ces collectivités, en contradiction avec les prescriptions de l'article R. 441-5 du CCH. Enfin, il délègue l'enregistrement des primo-demandeurs aux services municipaux sans que cette pratique ait fait l'objet d'une formalisation.
- OPALY ne dispose pas de procédures ou règles particulières pour le traitement des demandes de logements émanant de ses salariés (ancienneté minimale sur le poste, quota d'attributions annuel, restitution du logement en cas de départ précoce). L'office loge pourtant un nombre important de collaborateurs (24, hors gardiens, au moment du contrôle), dont les dates d'entrée dans leurs logements s'échelonnent entre 1985 et 2014.
- Des incohérences concernant les taux de loyers pratiqués à la mise en location des programmes « le Cirque » et « Rosalie » ont été constatées : l'office applique tantôt le taux mentionné dans l'article de la convention conclue avec l'État (« Rosalie »), tantôt celui indiqué dans son annexe « description de l'opération » (« le Cirque »).

Dans sa réponse l'office s'engage à identifier les contingents respectifs (c'est-à-dire ceux des villes) et prévoit de formaliser par convention l'enregistrement des primo-demandeurs. Enfin, il affirme qu'aucun salarié de l'office n'a bénéficié d'un logement depuis 2010 et que les demandeurs sont orientés vers le CIL LOGEO.

⁸ Il s'agit d'une personne à qui un logement a été attribué dans la résidence Simone de Beauvoir pour un loyer de 375 € plus les charges de 158 €.

Un logement financé en PLAI (prêt locatif aidé - intégration) a été attribué à une candidate dont les ressources excédaient les plafonds correspondant à ce financement (R. 441-1).

Le logement n° 1 105 01 01 3 3B de la résidence Gabriel Péri, conventionné en PLAI, a été attribué en urgence en décembre 2012 à une candidate dont le revenu fiscal de référence de l'année n-2 (2010) était supérieur aux plafonds de ressources prévus par ce financement (21 355 € contre 12 662 €). L'office applique désormais à ce logement un taux de loyer PLUS.

Pour ce dépassement, OPALY est susceptible de se voir infliger une sanction pécuniaire pouvant aller jusqu'à 18 mois de loyer, soit 6 415 €, conformément à l'article L. 342-14 du CCH (cf. annexe 04).

Dans sa réponse, l'Office annonce que la mutation de la locataire est prévue dans les plus brefs délais.

3.2.3.2 DALO et accords collectifs départementaux

Dans la CUS, OPALY s'était engagé à consacrer 15 % des attributions à des candidats DALO (indicateur F III). L'évaluation bisannuelle des années 2011 et 2012 souligne l'insuffisance des résultats obtenus (respectivement 3 et 7 attributions, soit 2 % et 5,2 % du total des logements attribués).

Par la suite, une amélioration est constatée, avec 27 attributions en 2013 et 31 en 2014. Les refus prononcés par la CAL sont rares et sont justifiés par l'inadéquation de la typologie à la composition familiale (proposition de positionnement sur autre logement) ou un taux d'effort supérieur à 40 %.

Concernant les accords collectifs départementaux (ACD), OPALY dépasse les objectifs fixés sur l'ensemble de la période (44 attributions pour un objectif de 28 en 2013).

OPALY mène des actions spécifiques d'accompagnement vers et dans le logement (AVDL) en direction des publics les plus fragiles : mise en place de baux glissants (1 en 2013), transformables au bout d'un an en bail classique, ou accueil en logement relais (4 mis à disposition par l'OPH en 2013) avec l'association urgence Val-de-Marne (AUVM) et d'autres structures spécialisées dans le handicap⁹, veilles sociales assurées par les CESF (en direction des locataires rencontrant des difficultés psychiques).

20 % du patrimoine d'OPALY est accessible aux personnes handicapées. Un bilan sur les logements adaptés est présenté au conseil d'administration afin qu'il juge des efforts réalisés pour augmenter cette proportion. Suite à sa réhabilitation récente, le bâtiment HX du Chaperon vert est ainsi totalement accessible.

3.3 LOYERS ET CHARGES

3.3.1 Les loyers

Sur la période considérée, OPALY a appliqué les augmentations de loyers suivantes :

| Année | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Décisions du CA | 2,50 % | 2,10 % | 1,50 % | 3,00 % | 1,80 % | 1,75 % |
| PM : recommandations gouvernementales (rendues obligatoires à partir de 2011 ¹⁰) | 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).

La marge d'augmentation théorique des loyers conventionnés ressort à 10 % en 2014, sachant que certains programmes, plus anciens, bénéficient de loyers qui se situent très en-deçà des plafonds conventionnels (30 %).

⁹ « Vivre », Association de prévention soins et insertion APSI, Association de coopération sociale et médico-sociale ACSMS, Entraide, travail, accompagnement, insertion de la personne en situation de handicap ETAL.

¹⁰ Selon la variation annuelle de l'indice de révision des loyers (IRL) du 3^e trimestre de l'année n-1.

Cet écart sera cependant en partie comblé en 2015 par les augmentations pratiquées suite à leur réhabilitation en cours (par exemple 30 à 35 % pour les « Irlandais » répartis sur 2 ans).

L'office n'a pas déterminé de loyers maximum pour les logements non-conventionnés financés en ILN (art. L. 411-2 du CCH).

Le conseil d'administration de l'office n'a pas délibéré sur la politique de loyers maximum à appliquer pour les 139 logements de l'office non-conventionnés et financés en ILN (immeubles à loyers normaux).

Or, même si les loyers pratiqués sont jusqu'ici plutôt bas, la fixation d'un plafond contribuerait à ancrer OPALY dans sa mission d'intérêt général, qui demeure avant tout de loger des personnes de ressources modestes (art. L. 411-2 du CCH).

Par ailleurs, la détermination de loyers maximum se justifie d'autant plus que l'office attribue parfois des logements financés en ILN à des candidats pouvant prétendre, eu égard à leurs ressources, à des loyers PLUS (cf. annexe 05 : CAL du 9 juillet 2014 : attribution d'un logement ILN dans le programme Raspail à un couple dont les revenus mensuels et le revenu net imposable 2012 ressortent à zéro pour un loyer de 315 € par mois plus 84 € de charges.

L'OPH a procédé à l'adoption d'un loyer plafond de 138 euros le m² en CA du 1^{er} octobre 2015.

SLS

À fin 2014, 164 locataires de l'office étaient assujettis au SLS, dont près de 80 % pour des dépassements de plafonds de ressources compris entre 20 et 60 %.

Dans le cadre du PLH intercommunautaire de la CAVB, en cours de réécriture, OPALY vise une dérogation à l'application du SLS pour son patrimoine en QPV ainsi que pour le groupe Reine blanche.

3.3.2 Charges locatives

La vérification a porté sur la régularisation des charges de l'exercice 2013. La régularisation des charges intervient dans un délai raisonnable au cours du second trimestre (quittance de juillet 2014).

D'après les informations du recueil des charges fourni par l'organisme, corroborées avec les charges du compte de résultat, le coût moyen des charges locatives globales s'élève à 18 €/m² SH et à 9 €/m² SH hors eau froide et dépenses de chauffage (moyenne de l'observatoire des charges locatives Île-de-France de 2012 respectivement de : 30,5 € et 12,8 €/m²SH).

Le coût moyen des charges de l'exercice 2013 est de même niveau que celui de l'exercice 2009. À cet égard, il est relevé que l'enfouissement des ordures ménagères intervenu en 2012 a impacté à la baisse les charges d'entretien des parties communes.

Le coût moyen du chauffage collectif ressort à 9,3 €/m²SH (intervalle de référence de l'observatoire des charges locatives Île-de-France de 2012 compris entre 7,15 et 13,15 €/m²SH). Lors du contrôle de la Miilos réalisé en 2011, le coût élevé du chauffage d'un immeuble de 8 logements situé rue de la Paix à Gentilly avait été signalé. L'office s'était alors engagé à réaliser des travaux d'isolation extérieure qui sont effectivement intervenus en 2013. Bien que le coût du chauffage de cet immeuble ait diminué sensiblement (18,8 €/m² contre 27,34 €/m² en 2009), il reste encore élevé.

Un projet de raccordement au réseau de chauffage par géothermie est en cours de réalisation auquel 95 % du parc de l'office, actuellement en chauffage collectif au gaz, devraient être raccordé. Ce projet, qui répond à des objectifs de maîtrise de charges locatives et de qualité environnementale, prévoit une économie des charges de chauffage d'environ 3 % par rapport aux valeurs actuelles ainsi qu'une diminution des charges d'entretien correspondant au P3 du contrat d'exploitation estimée à 90 k€/an.

Il est constaté une sur-provision générale des charges qui s'élève à 9 % des charges totales. L'actualisation des acomptes de charges est réalisée en janvier de chaque année. Les régularisations de charges supérieures à 50 € peuvent donner lieu, à la demande des locataires, à des facilités de paiement sur deux mois.

Les amicales de locataires sont reçues, à leur demande, pour la 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'ensemble du dispositif de la prévention des expulsions relève de la responsable de la gestion locative. Le suivi des impayés locatifs est assuré par le responsable du secteur Aide aux familles/Contentieux qui encadre un chargé de contentieux, une assistante administrative, six agents sectorisés et deux conseillères en économie sociale et familiale (CESF).

Les conseillères sont amenées à intervenir à tous les stades de la procédure, elles assurent des permanences en antennes qui contribuent à renforcer la proximité avec les locataires.

Le tableau ci-dessous récapitule, sur la période contrôlée, l'évolution des restes à recouvrer au 31 décembre :

| Évolution des impayés totaux | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Total des créances au 31 décembre (loc.simples + Organismes APL + loc.douteux + Irrécouvrables) en k€ | 3 467 | 3 189 | 3 216 | 3 137 | 3 186 |
| <i>Pour mémoire : admission en no-valeur</i> | 205 | 139 | 112 | 27 | 125 |
| Loyers totaux + charges récupérées, y compris l'échéance de décembre (en k€) | 25 883 | 25 957 | 26 506 | 27 791 | 28 904 |
| Créances loc./ Loyers et charges récupérées en % | 13,4% | 12,3% | 12,1% | 11,3% | 11,0% |

Le total des créances à recouvrer de l'exercice 2013 a été retraité pour tenir compte de la régularisation d'une écriture comptable concernant le versement des organismes payeurs d'APL intervenue début 2014 pour un montant de 729 k€. Le risque locatif des impayés est maîtrisé sur la période 2010-2014 (médiane des offices Île-de-France 2011 : 13 %).

Le tableau ci-dessous indique la décomposition de la dette locative sur la période 2012-2014 :

| Dette locative au 31 décembre | 2012 | 2013 | 2014 |
|--------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Pré-contentieux | | | |
| Nombre de dossiers | 381 | 224 | 257 |
| Dette globale en k€ | 219 | 123 | 143 |
| Contentieux | | | |
| Nombre de dossiers | 368 | 366 | 346 |
| Dette globale en k€ | 2 320 | 2 180 | 2 015 |
| Dette globale | | | |
| Nombre de dossiers | 749 | 590 | 603 |
| Dette globale en k€ | 2 539 | 2 303 | 2 158 |

Sources : rapports d'activité 2013 et 2014.

La dette correspondant au secteur contentieux, soit 2 158 k€ en 2014, provient pour 1 136 k€ de locataires présents, pour 897 k€ de locataires partis et pour 125 k€ des admissions en non-valeur. Pour mémoire, la trésorerie assure le suivi de la dette des locataires partis.

L'office dispose de procédures écrites et met en œuvre des mesures de prévention de l'expulsion et d'accompagnement adaptées aux locataires en difficulté. Un bilan exhaustif de la gestion de la prévention des expulsions est réalisé chaque année dans le rapport annuel d'activité.

Le bilan d'activité de l'exercice 2014 étant en cours de réalisation, lors de la vérification effectuée par l'équipe de l'Ancols, l'annexe 06 détaille les principales caractéristiques du suivi des impayés pour 2013.

Des réunions partenariales avec le Centre Communal d'Action Sociale des villes d'Arcueil et de Gentilly et les services sociaux départementaux examinent et suivent les situations d'impayés locatifs les plus complexes. L'office participe également à des dispositifs d'accompagnement des locataires tels que l'AVDL (Accompagnement Vers et Dans le Logement), l'épicerie solidaire, le centre médico-psychologique de Cachan, etc.

3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

OPALY mène une politique active de concertation et de communication auprès de ses locataires et a engagé des actions qui visent à l'amélioration de la qualité du service rendu.

Concertation locative

Le dernier plan de concertation locative a été adopté en mai 2015. Il organise le travail des 11 amicales ou collectifs de locataires au sein des conseils de concertation locative dont les réunions ont notamment porté sur le programme triennal de travaux. La dernière élection des représentants des locataires a eu lieu en décembre 2014.

Au cours de ces dernières années, l'office a par ailleurs amélioré ses outils de communication : création d'un site Internet et renouvellement de la maquette du journal des locataires « Vivre en HLM »

Enquêtes de satisfaction

L'enquête de satisfaction menée en 2010 a débouché sur l'adoption d'un « plan qualité » qui décline sur 4 ans la mise en place d'actions ayant notamment pour but le renforcement du suivi des entreprises (contrôle auprès des locataires du passage des prestataires) et l'amélioration de la propreté des parties communes (conduite d'enquêtes sur ce thème, mise en œuvre de campagnes de sensibilisation avec le partenariat des villes).

La dernière enquête de satisfaction, conduite en septembre 2014 et dont les résultats ont été publiés dans le numéro de « Vivre en HLM » de mars 2015, conclut à une satisfaction globale des locataires qui ressort à 85 %. Un bémol concerne toutefois la gestion des réclamations techniques jugée satisfaisante à 62 % seulement.

Réclamations

Les réclamations arrivent à OPALY par différents canaux (courriers, gardiens, permanences téléphoniques).

L'informatisation du suivi des réclamations n'est pas aboutie.

Actuellement seules les réclamations issues des courriers adressés à l'office font l'objet d'un traitement informatique. Les demandes recueillies par les gardiens, qui sont enregistrées sur des cahiers à souches faute d'informatisation des loges, sont notamment exclues du process. Le suivi exhaustif des réclamations sur le plan quantitatif (nombres et délais d'interventions) et qualitatif (nature des dysfonctionnements) n'est donc pas assuré, alors que dans la CUS signée en 2010, l'office s'était engagé sur des objectifs mesurables (90 % des réclamations à traiter dans un délai de 30 jours).

Gestion urbaine de proximité

Le dispositif de gestion urbaine de proximité (GUP) est animé par la communauté d'agglomération du Val de Bièvre, qui y associe OPALY, l'État, et les villes.

La convention de GUP, signée en 2012 pour une durée de 3 ans, a pour objectif d'améliorer la vie quotidienne des habitants sur 3 points : propreté et qualité des espaces extérieurs, circulation et stationnement, accompagnement des chantiers et préservation du quotidien des habitants.

Sous l'égide de la CAVB, l'enfouissement de la collecte des déchets (verre, carton et ordures ménagères) a été mise en place en 2015 dans les quartiers du Chaperon-Vert et de la Vache-Noire. Des réunions avec les services techniques des villes ont été organisées dans les cas de gestion conjointe (points de collectes, bornes enterrées, entretien des espaces).

OPALY est également signataire depuis 2012 du contrat départemental de sécurité et de prévention de la délinquance dans le logement social qui contractualise notamment la nomination d'un correspondant dédié et l'autorisation permanente donnée aux forces de l'ordre de pénétrer dans les parties communes.

Dans sa réponse, l'office annonce travailler sur la mise en place d'un outil informatisé et partagé par l'ensemble des équipes concernées par le suivi des réclamations d'ici au 1^{er} avril 2016.

3.6 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE

OPALY loge une population dont les caractéristiques sociales sont proches de la médiane observée en Île-de-France.

Une politique de loyers plutôt bas et la maîtrise affirmée des charges locatives expliquent en partie le maintien des impayés à un niveau satisfaisant. L'office a par ailleurs développé un dispositif complet d'accompagnement social des locataires, qui s'appuie sur des ressources internes (CESF, baux glissants) et sur de nombreux partenariats (villes, associations).

La fixation de plafonds de loyers pour ses logements non-conventionnés, la détermination d'orientations stratégiques en matière d'attribution et surtout la poursuite des efforts en vue d'accueillir des publics DALO sont des objectifs que l'OPH doit poursuivre pour conforter sa politique sociale.

4. PATRIMOINE

4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

OPALY est propriétaire de 5 355 logements¹¹ répartis pour 60 % à Arcueil et 40 % à Gentilly, ainsi que de 3 434 emplacements de stationnement.

Les groupes se composent de petits immeubles collectifs de cinq à douze logements jusqu'à des barres d'une centaine de logements sur plusieurs étages, qui reflètent les différentes époques de construction : lotissements pavillonnaires des débuts du XX^e siècle, cité d'habitat social des années de reconstruction d'après-guerre, îlots issus d'opération de rénovation urbaine menées durant les 30 dernières années, sous forme de ZAC notamment, et reconstitution de l'offre dans le cadre des PRU. Les immeubles construits avant les années 70 représentent 70 % du patrimoine et 75 % des logements sont de type F3 ou plus petits.

4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE

Le PSP établi en 2009 va prochainement faire l'objet d'une actualisation (rédaction du cahier des clauses techniques particulières en cours), afin de tenir compte des évolutions récentes du patrimoine (programmes nouveaux, démolis ou réhabilités) et de la mise à jour des diagnostics de performance énergétique. En matière de réhabilitation, l'office souhaite notamment intégrer les conclusions de l'analyse technique et thermique réalisée en 2014, qui ciblent le niveau d'intervention pour 1 052 logements appartenant aux programmes les plus anciens¹².

Faute d'une décision concernant le devenir du programme « rue du dispensaire », l'office n'a pas engagé les travaux nécessaires au maintien d'un état et d'une qualité de services satisfaisants (articles R. 111-13 du CCH et R. 271-1 2^o du code de la sécurité intérieure).

Outre son aspect extérieur dégradé (façades fissurées, jardins non-entretenus), ce programme ne présente pas les équipements réglementaires.

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

L'immeuble ne dispose pas de contrôles d'accès comme le prévoit la réglementation (art. R. 271-1 2^o du code de la sécurité intérieure).

Enfin ce programme fait partie des 4 derniers affichant une performance énergétique la plus faible du patrimoine (étiquette E).

¹¹ Nombre de logements au 31 mars 2015.

¹² Raspail, Frileuse, Clément Ader, Paul Vaillant Couturier et Reine blanche.

Dans sa réponse, l'office informe l'équipe de contrôle qu'il prévoit soit de réhabiliter soit de détruire-reconstruire l'immeuble de la rue du dispensaire, ce qui traduit une analyse partagée sur l'urgence d'arbitrer cet actif. On peut cependant s'étonner que tous ces scénarii n'aient pas été étudiés à l'époque de l'acquisition du bien (1991) et qu'il faille opposer de nouveaux délais. Par ailleurs, les relocations n'ont été bloquées sur ce patrimoine qu'à partir de juillet 2015 alors qu'elles auraient pu l'être dès l'origine en attendant la décision finale. Enfin, la présence d'un gardien pour 10 % de son temps ne dispense pas de l'installation obligatoire d'un contrôle d'accès sur ce site.

4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE

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

Le patrimoine d'OPALY passe de 5 103 logements à fin 2010 à 5 355 logements au moment du contrôle soit une progression de près de 5 % en 5 ans, qui prend en compte des constructions neuves et des démolitions.

La livraison de logements neufs s'est concentrée sur la période 2012-2014 et correspond à la reconstitution de l'offre dans le cadre des PRU, notamment celui du Chaperon vert : 303 constructions relèvent de la VEFA et 108 de la maîtrise d'ouvrage directe (MOD). À cela, s'ajoutent deux opérations d'acquisition-réhabilitation (dont « Cauchy » qui représentait des fortes contraintes techniques en raison de son intérêt historique) menées en MOD pour 17 logements.

Le bilan bisannuel de la CUS, réalisé en décembre 2013, conclut au respect des engagements en matière de construction neuve.

À noter qu'au Chaperon vert, la reconstitution de l'offre a devancé la démolition de la barre HU (176 logements) intervenue fin 2014.

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

Depuis sa création, 65 % du patrimoine d'OPALY a été construit en maîtrise d'ouvrage directe. Le recours à la VEFA s'est accentué depuis les années 2010, dans le cadre des PRU qui comprennent souvent des opérations mixtes (locatif / accession, logement social / privé).

Pendant la période contrôlée, la responsable du pôle et les deux chargés d'opération ont été majoritairement mobilisés sur les programmes de rénovation urbaine (cf. § 5).

L'office est en cours de rédaction de nouveaux cahiers des charges type (maîtrise d'ouvrage et VEFA) intégrant des normes plus exigeantes en matière de qualité du bâti (certifications CERQUAL et QUALITEL, surfaces minimales, choix des matériaux, sécurisation des accès), de règles d'urbanisme (PLU en cours de réécriture), d'accessibilité (loi handicap), de performance énergétique (obtention a minima du classement A voire construction « passive », intégration des exigences des financeurs que sont le Conseil général et le Conseil régional, estimation par le promoteur des futures charges, promotion de l'éclairage naturel) et de gestion locative (organisation des éventuelles copropriétés).

4.4 MAINTENANCE DU PARC

Hors PRU, l'opération d'envergure (407 logements) engagée suite à la consultation des locataires fin 2011, concerne la réhabilitation du programme « les Irlandais » dont les travaux sont en cours. Dans ce projet, l'office bénéficie d'une aide importante de la ville d'Arcueil (subvention d'équilibre de 2 500 k€) et de l'État (529 k€), qu'il a complétée par l'injection de fonds propres (850 k€) et la souscription d'emprunts complémentaires.

OPALY assure l'entretien courant et la maintenance des bâtiments et équipements, soit directement (régie) soit par contrat avec des entreprises spécialisées, dont les prestations font l'objet de contrôles réguliers.

L'examen de 3 marchés¹³ a montré un suivi satisfaisant des procédures de commande publique et notamment une information satisfaisante des candidats.

La régie a été organisée autour de la polyvalence des ouvriers.

Le plan triennal de travaux de gros entretien et grosses réparations est présenté chaque année, pour approbation, au conseil d'administration et au conseil de concertation locative. Pour la période 2015-2017, un montant global de 3 940 k€ est destiné à couvrir les dépenses relatives à la sécurité, la maintenance et l'amélioration du patrimoine. Ce plan, actualisé chaque année, tient compte d'éventuels reports de travaux en cas d'interventions prioritaires (pour motifs de sécurité).

Des écarts importants sont constatés chaque année entre les prévisions et les réalisations de travaux de gros entretien - grosses réparations.

Comme l'indique le tableau suivant¹⁴, le taux de réalisation des travaux programmés de 2012 à 2014 est à peine supérieur à 50 %.

| | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 |
|--------------------------|-------|------|-------|-------|------|
| Prévisions en k€ | 2 357 | 853 | 1 179 | 1 615 | 995 |
| Réalisations en k€ | 1 254 | 411 | 614 | / | / |
| Taux de réalisation en % | 53,2 | 48,2 | 52 | / | / |

Pour certains programmes, des travaux, certes sans impact sur la sécurité des immeubles et des personnes, ont été systématiquement reportés (Maison des gardes : ravalement des façades pour 200 k€) voire annulés (Reine blanche : résidentialisation des parkings et réfection de la voirie pour 100 k€) depuis 2012. Par ailleurs, un rattrapage est prévu dans la programmation en 2015 afin de pallier les retards accumulés dans les appels d'offres au cours des années précédentes.

Ascenseurs

OPALY dispose d'un parc, plutôt récent, de 82 ascenseurs : 32 ont été mis en service depuis 2007 et les autres ont été pour la plupart remplacés ou modernisés depuis 2000¹⁵. Le marché d'entretien, renouvelé en 2013, inclut des objectifs quant au nombre maximal de pannes et aux délais d'intervention de l'ascensoriste, dont la réactivité est favorisée par l'affectation d'une équipe dédiée au patrimoine de l'office. Un bilan sur le fonctionnement des appareils est établi trimestriellement en association avec les personnels de proximité et en présence du bureau de contrôle, assistant à maîtrise d'ouvrage¹⁶. L'office a respecté les échéances réglementaires concernant la mise aux normes de ses appareils et a fait effectuer les contrôles techniques obligatoires aux dates prévues.

Amiante

Les préconisations issues des diagnostics réalisés en 1998 ont fait l'objet de mesures de retrait ou de condamnation des sites concernés (locaux de ventilation sur terrasse).

Les démolitions et les réhabilitations du patrimoine ont été précédées de diagnostics avant travaux comme le prévoit la réglementation et un marché comprenant l'actualisation des anciens diagnostics et la prise en compte des nouvelles échéances réglementaires (repérage de tous les matériaux de la liste B avant le 1^{er} février 2021) est en cours de préparation.

¹³ Travaux de démolition et de désamiantage du bâtiment HU (n° 559-14), fourniture et pose de détecteurs autonomes avertisseurs de fumées (n° 596-14), nettoyage et entretien des immeubles (n° 515-13).

¹⁴ Données issues du plan triennal 2015-2017 de l'OPH.

¹⁵ Les ascenseurs en fonctionnement les plus anciens (Les Irlandais et Chaperon vert) font actuellement l'objet de remplacements dans le cadre des opérations de réhabilitation.

¹⁶ Outre le suivi des pannes, le bureau de contrôle est chargé de l'audit technique annuel, de la programmation des travaux en lien avec la réglementation et de la vérification des devis de l'ascensoriste.

Performance énergétique

L'ensemble du patrimoine a bénéficié de diagnostics de performance énergétique dont la dernière actualisation a conclu à la programmation de la réhabilitation de 1 052 logements correspondant aux programmes les plus anciens (Paul Vaillant Couturier, les Irlandais, MNOP, Frileuse, Clément Ader, Raspail et Reine blanche), qui à l'issue des travaux bénéficieront d'un classement en « C ». Actuellement plus de 50 % du patrimoine d'OPALY est classé en étiquette « D » et la plupart des constructions neuves des PRU sont en étiquette « A » ou « B »¹⁷.

Chauffage et géothermie

En partenariat avec la Région Île-de-France et la CAVB, les villes de Gentilly et d'Arcueil se sont engagées dans l'installation d'un réseau de géothermie¹⁸ qui fournira l'eau chaude sanitaire et le chauffage à 10 000 logements à partir d'octobre 2015, à des fins de réduction des émissions de gaz à effet de serre et d'économie d'énergie.

En mars 2013, le conseil d'administration d'OPALY a approuvé le protocole de raccordement des bâtiments de l'office au réseau (95 % du parc concerné), qui intègre le règlement de service public, la police d'abonnement et la convention de mise à disposition de certaines chaufferies au délégataire de service public (DSP). Les chaudières collectives au gaz de l'office, actuellement utilisées, seront maintenues en état de fonctionnement pour appoint éventuel, mais leur entretien incombera désormais au DSP.

Les locataires de l'office ont été associés à la démarche (concertation formalisée dans la convention ANRU) et une économie estimée à 3 % minimum sur les charges de chauffage, ainsi que la stabilisation du montant quittances, sont attendues (cf. § 3.3.1). D'autres économies sont escomptées sur les dépenses de gros entretien et d'investissements (environ 90 k€ par an correspondant au chapitre « P3 » du contrat d'exploitation).

4.5 VENTE DE PATRIMOINE

OPALY a précisé dans la CUS que « l'office d'Arcueil Gentilly ne souhaite pas engager de démarche de vente de patrimoine, qui serait contraire aux orientations constantes du Conseil d'Administration, aux objectifs stratégiques du Programme Local de l'Habitat exécutoire sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Val de Bièvre ».

Cependant, le conseil d'administration ne délibère pas annuellement sur les orientations de sa politique de vente de logements comme l'imposent les dispositions de l'article L. 443-7 du CCH. Dans sa réponse, l'OPH a informé l'Agence de l'adoption en CA du 1^{er} octobre 2015 d'une délibération de principe refusant toute cession du patrimoine de l'office.

4.6 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

A l'issue des programmes de rénovation urbaine et des opérations de réhabilitations menées en propre, OPALY aura amélioré l'attractivité et les performances énergétiques de son patrimoine, dont l'état dans l'ensemble est d'ores et déjà jugé satisfaisant.

Par ailleurs, le lancement d'opérations d'accession sociale, dont le suivi doit toutefois faire l'objet d'une vigilance accrue, conduit à enrichir les possibilités de parcours résidentiel.

Le suivi technique des équipements est sérieux mais l'office a accumulé des retards dans les travaux de maintenance qu'il s'était engagé à effectuer dans sa programmation pluriannuelle et dans le plan CGLLS.

¹⁷ La performance énergétique moyenne du parc social était en 2012 (données INSEE et RPLS) de 190 kilowattheure équivalent pétrole par m² par an, sachant que les bâtiments basse consommation (BBC) ont une consommation énergétique de 80 kWh ep, les bâtiments classés en étiquette E entre 231 et 330 kWh ep, F entre 331 et 450 kWh ep et G supérieur à 450 kWh ep.

¹⁸ La technique utilisée est celle de la géothermie profonde à basse énergie : production de chaleur à partir d'une nappe d'eau chaude, appelée « dogger » située à environ 1 800 mètres de profondeur essentiellement répandue dans l'ouest de l'Île-de-France. Comme les bâtiments raccordés à un réseau de géothermie doivent contenir un grand nombre de logements afin de limiter le nombre de raccordements, le quartier du Chaperon vert est donc approprié à ce genre d'opération. Une étude sur le projet Arcueil-Gentilly estime à environ 11 800 tonnes équivalent CO₂ économisées chaque année par rapport au gaz.

Enfin, le PSP en cours d'élaboration devra reprendre, en matière de stratégie patrimoniale, les délibérations réglementaires sur la politique de ventes et l'arbitrage sur le devenir du programme « rue des dispensaires ».

5. RÉNOVATION URBAINE

Au cours de ces 5 dernières années, OPALY était engagé dans le PRU de la Vache noire, de taille assez modeste (278 logements répartis sur 2 immeubles) et en phase d'achèvement, et dans le PRU du Chaperon vert, de plus grande envergure (1 600 logements répartis sur 24 immeubles) et dont les travaux sont encore en cours. Au terme de ces projets, l'office, principal bailleur concerné sur le périmètre des opérations, aura amélioré ou restructuré environ 40 % de son patrimoine. La démolition de deux barres notamment, à l'architecture imposante, a été compensée par la construction de nouveaux bâtiments de taille plus modeste et mieux intégrés au tissu urbain.

Les PRU ont suscité la mise en place d'une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) confiée à un cabinet spécialisé et financée à 50 % par l'ANRU. La MOUS a assuré l'écoute des familles, l'aide à la constitution de dossiers administratifs, le suivi des opérations de relogement, et l'entretien technique des bâtiments, notamment en fonction des déménagements (gestion technique de la vacance).

Par ailleurs, une charte de relogement, rédigée par le comité de relogement (locataires, services gestion locative d'OPALY et habitat de la ville) a défini des règles concernant le site du relogement, le choix de la typologie du logement proposé, et l'ordre de priorité dans les demandes de logement.

Une réunion publique, à laquelle participent les élus au logement, et, pour OPALY, le pôle développement et direction de la gestion du patrimoine, a été organisée en amont de chaque livraison neuve.

Opération de renouvellement urbain de la Vache noire

La convention partenariale pour la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain a été signée en juin 2005. L'avenant de sortie, datant de juillet 2011, formalise le redéploiement de certains financements, notamment en raison d'une économie réalisée sur l'opération de démolition (905 k€) par rapport au coût estimé à l'origine.

Les opérations se sont terminées en 2012 avec la livraison du programme « Rosalie » (35 PLUS et 13 PLAI) qui parachève la reconstitution de l'offre suite à la démolition du bâtiment A¹⁹. Le solde est positif en termes d'offre locative (247 logements construits pour 198 démolis) et l'office a pu bénéficier de subventions de l'ANRU, certes à taux réduit (5 % contre 22 % pour la reconstitution de l'offre), pour les 49 logements supplémentaires.

En parallèle, les 80 logements du bâtiment B avaient subi une réhabilitation complète (parties communes, halls et cages d'escaliers, intérieur des logements, structure du bâtiment).

Le bilan financier du projet, tel qu'il ressort de l'avenant de clôture, se présente comme suit :

| en k€ | Coût réel TTC | Base de financement prévisionnel | Ville | Conseil général | CRIF | OPALY (dont prêts PRU) | En % | Autre | ANRU | En % |
|---------------------|---------------|----------------------------------|--------------|-----------------|--------------|------------------------|----------|------------|---------------|----------|
| Démolitions | 4 148 | 4 148 | 244 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 904 | 95 |
| Constructions | 41 219 | 37 231 | 1 343 | 2 226 | 2 985 | 22 429 | 60 | 327 | 7 831 | 21 |
| Réhabilitations | 3 709 | 3 709 | 275 | 130 | 160 | 1 857 | 50 | 405 | 882 | 24 |
| Résidentialisations | | 400 | 0 | 0 | 0 | 200 | 50 | 0 | 200 | 50 |
| Total | 49 476 | 45 488 | 1 862 | 2 356 | 3 145 | 24 486 | / | 732 | 12 817 | / |

¹⁹ Pour rappel : la démolition du bâtiment A (198 logements) s'est terminée en septembre 2009 et a été compensée par la livraison de nouveaux programmes sur site (Cité paysagère : 102 logements PLUS-CD) et hors site (Le clos des Guises : 19 logements PLUS-CD, Antoine Marin : 78 logements PLUS-CD), étalée sur la période 2007-2008.

Opération de renouvellement urbain du Chaperon Vert

Opération de grande envergure entamée en 2001 sous forme d'opération de rénovation urbaine (ORU), le projet du Chaperon Vert, dont la convention partenariale a été signée en novembre 2008, concerne plus de 1 600 logements et touche près de 5 000 habitants. Les actions portent sur l'habitat, dont la typologie n'était plus adaptée aux demandes²⁰, et visent également à désenclaver le quartier par la création de nouvelles voies de circulation (réaménagement des trois entrées principales).

Outre le logement locatif social, l'offre de logements neufs couvre également les champs de l'accession sociale à la propriété, de l'accession privée et du logement étudiant. Sur le plan de l'aménagement, on compte la création de nouveaux espaces publics (squares, promenade plantée des Aqueducs, prolongement de la passerelle du Cambodge) et la modernisation des équipements éducatifs et sportifs (reconstruction de l'école maternelle Jean Lurçat, réaménagement du City-stade, etc.).

L'engagement financier pour OPALY se monte à 140 M€ sur 8 ans.

La reconstitution de l'offre (programmes Joliot-Curie, Cauchy, Kleynhoff, le Cirque, Berthollet, Salvatore Allende soit 541 logements) a devancé les autres opérations, notamment la démolition de la barre HU (176 logements), qui a pu intervenir en novembre 2014.

À l'emplacement de l'immeuble démoli, il était initialement prévu la construction d'un grand immeuble de bureaux, qui, du fait de la conjoncture économique défavorable, sera finalement remplacé par un ensemble de petites unités réunissant logements, activités et services.

Les réhabilitations sont en cours et consistent, pour 60 % d'entre elles, en une restructuration complète des logements (plomberie, chauffage, isolation phonique et thermique et l'électricité) et une amélioration des parties communes axée sur la sécurité (installation d'interphone, agrandissement des passages, éclairage).

Les derniers travaux doivent s'achever fin 2015 et l'avenant de clôture est en préparation. Il intègre le redéploiement de certaines subventions de l'ANRU, consécutives aux économies réalisées notamment sur l'opération de démolition de la barre HU, dont le coût, suite à la passation des marchés, est inférieur à celui estimé dans la maquette financière initiale (1 729 k€ au lieu de 5 459 k€). Les données financières, par types d'opérations, et les participations des financeurs, sont reprises en annexe 07.

6. AUTRE ACTIVITÉ

L'office s'est engagé, conformément aux orientations de son Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) et de la Convention d'Utilité Sociale (CUS), à la réalisation de logements en accession sociale à la propriété.

Dans ce cadre, OPALY a lancé deux programmes d'accession dont il assure la maîtrise d'ouvrage :

- un projet de construction de 12 logements PSLA situés dans la ZAC de Gentilly dont la commercialisation est terminée. Cette construction sera certifiée CERQUAL « Habitat et Environnement », Qualité BBC (Performance énergétique A). Les promesses de vente ont été signées entre l'office et les futurs locataires-acquéreurs. Les travaux devraient commencer en juin 2015 pour une livraison prévue au 3^e trimestre 2016 ;

²⁰ Entre 1990 et 1999, le Chaperon Vert a ainsi perdu près de 700 habitants, notamment en raison d'une inadéquation de la taille des logements (beaucoup de demandes de familles pour des logements de 4 pièces ne pouvaient aboutir).

- un projet de construction de deux immeubles comprenant 20 logements chacun destinés à l'accession à la propriété en VEFA dans le secteur du Chemin Vert, en prolongement de bâtiments existants. Ces constructions seront labellisées CERQUAL « Habitat et Environnement », Qualitel BBC (profil A). Ce projet correspond à la volonté de l'office de diversifier et d'augmenter son offre de logements, et au souhait de la commune de Gentilly de créer des logements en accession dans le cadre du renouvellement urbain. 30 % des promesses de ventes doivent être signées pour commencer les travaux. Compte tenu du rythme de commercialisation en cours, le début du chantier, d'une durée prévisionnelle de 16 mois, est programmé entre septembre et décembre 2015.

L'office a régulièrement mandaté la société SCET pour la commercialisation de ces 52 logements.

Le contrat conclu avec la SCET présente des anomalies.

- Le mandat de commercialisation signé avec la SCET a expiré le 26 juillet 2014 alors que son exécution est toujours en cours au moment du contrôle. En effet l'acte d'engagement signé le 26 juillet 2011 prévoit une durée d'exécution de la mission de 36 mois à compter de la notification du marché. Il convient de régulariser cette situation.
- Le mandat de commercialisation prévoit des clauses qui créent un déséquilibre entre les obligations du mandant et celles du mandataire. En effet, le mandat prévoit des obligations du mandant en termes d'exclusivité de commercialisation, d'information et de dédommagement en cas de non réalisation de l'opération. En ce qui concerne cette dernière clause, l'indemnité prévue s'élève à 50 % de la rémunération prévue au contrat (soit 81 k€). Il n'existe pas de réciprocité en cas de désistement du mandataire et il est constaté l'absence de pénalités susceptibles d'être appliquées en cas de dysfonctionnements incombant à la responsabilité du prestataire. Cette situation est regrettable puisque l'examen des dossiers de l'opération de la ZAC de Gentilly a permis de relever un nombre important d'erreurs qui va rendre nécessaire la mise en place d'un contrôle resserré de l'activité du prestataire par l'office.

En effet, l'opération de 12 logements PSLA, projet le plus avancé, a fait l'objet d'un examen approfondi. Dans ce cadre, il a été relevé, dans le tableau « gestion des ventes PSLA » présenté par l'office, trois erreurs de montant des revenus fiscaux de référence pris en compte pour l'accès au PSLA (dispositions de l'article R. 331-76-5-1 du CCH).

L'une d'entre elles comporte une incidence directe puisque les revenus du futur ménage accédant du lot 301 (signature du contrat le 12 décembre 2014), qui se compose de deux adultes et un enfant, ont des revenus fiscaux de référence (base revenus 2012) d'un montant cumulé de 62 597 € pour un plafond de revenus réglementaire de 50 000 € en zone A (cf. annexe 1.08).

En application des dispositions de l'article 10 « conséquences de l'inexécution des obligations » de la décision préfectorale d'agrément PSLA n° 2015DD09400002 du 23 avril 2015, l'office s'expose à devoir restituer tout ou partie des avantages dont il aura bénéficié pour la réalisation de l'opération.

Averti de cette situation par l'équipe de contrôle, l'office a précisé que, pour ne pas pénaliser les futurs locataires-accédants du lot concerné, la situation serait régularisée. Le ménage disposant de ressources inférieures au plafond de revenus réglementaire en 2013 (base de revenus 2013 cumulés d'un montant de 37 020 €), OPALY lui proposera de signer un nouveau contrat préliminaire en 2015.

Le prix de vente de chacun des 12 logements est inférieur au plafond de prix réglementaire (prix de vente moyen de 3 212 € HT/m²SU) et le montant de la redevance locative en PSLA est conforme au barème de la zone A bis (inférieur à 13,18 €/m²SU valeur 2015). Les contrats préliminaires prévoient les garanties de sécurisation HLM (rachat, relogement, assurance revente).

À la demande de l'office et de la commune de Gentilly, le règlement de vente prévoit une priorité de commercialisation donnée aux locataires gentilliens d'OPALY puis aux locataires de bailleurs sociaux présents sur la commune de Gentilly, aux locataires gentilliens du parc privé ou travaillant sur Gentilly et enfin aux autres catégories d'accédants. De fait, 11 dossiers ayant fait l'objet d'un contrat préliminaire concernent des locataires d'OPALY et 1 dossier est relatif à un locataire d'un autre bailleur social sur Gentilly.

Dans sa réponse, l'OPH reconnaît les anomalies du contrat en question, qui vont être corrigées par avenant lors de la prorogation du mandat de commercialisation. L'Ancols considère que cette réponse n'est pas suffisante et que ce marché devra faire l'objet d'une mise en concurrence à l'issue de sa prorogation.

7. TENUE DE LA COMPTABILITÉ ET ANALYSE FINANCIÈRE

Le Pôle Comptabilité et Finances comprend une responsable, son adjointe et trois comptables. La conjonction à moyen, voire à court terme du départ à la retraite de la responsable, de l'incomplète polyvalence de son adjointe et du changement de l'outil informatique mérite un point de vigilance particulier de la direction générale.

Le contrôle a porté sur les documents comptables et financiers concernant la période 2010 à 2014.

7.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

L'OPH est soumis, en matière financière et comptable, aux règles de la comptabilité publique. L'office a signé une charte de partenariat avec la Trésorerie Nord Val-de-Bièvre le 28 avril 1998 qui est actuellement obsolète et doit faire l'objet d'une actualisation afin de renforcer notamment les modalités de recouvrement et prévoir des rencontres régulières pour faire le point sur la régularité de certaines écritures comptables et la cohérence des états financiers entre l'ordonnateur et le comptable.

Certaines écritures comptables ne sont pas conformes à l'instruction budgétaire et comptable M31 applicable aux OPH soumis aux règles de la comptabilité publique.

Cette situation est de nature à nuire à l'exactitude des comptes annuels et à la bonne information de la gouvernance. Un certain nombre des anomalies constatées avait été relevé dans le cadre des deux précédents rapports de la Miilos.

Les principales anomalies relevées sont les suivantes :

- ❖ 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.
- Les subventions sont enregistrées à l'encaissement des subventions alors que l'instruction codificatrice prévoit expressément la règle de la comptabilisation des subventions dès leur notification. Ce n'est qu'en l'absence de notification préalable que l'enregistrement comptable intervient lors de l'encaissement.
- Les subventions reçues de la CGLLS ont été enregistrées au compte 103 « Autres fonds propres - Autres compléments de dotation et dons et legs en capital » pour un montant de 3 016 k€ en 2012 et 1 165 k€ en 2013. Il est rappelé que ne doivent être comptabilisés dans ce compte que les « *apports contribuant à titre définitif au renforcement patrimonial pour lesquels le donateur a clairement identifié la destination* ». L'article 9 du protocole prévoit que « *les aides de la CGLLS seront prioritairement et directement affectées au règlement des impayés dus éventuellement par l'OPH intercommunal à la CGLLS* ». Dans ces conditions, l'enregistrement des aides CGLLS doit être effectué en compte de résultat.
- Les produits de mutualisation financière HLM de 2014, d'un montant de 757 k€, notifiés par l'USH le 28 novembre 2014 ont été enregistrés en 2015 en contradiction avec le principe comptable de l'annualité.
- ❖ D'autres anomalies constatées non significatives figurent en annexe 09.

L'Office a pris la mesure de toutes ces anomalies et procédé à leur correction.

7.2 ANALYSE FINANCIERE

L'analyse de la rentabilité financière est effectuée sur la base de l'évolution de l'autofinancement net sur la période 2010 à 2014. 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.

Pour mémoire, il est rappelé le contexte propre de l'office qui est engagé depuis 2005 dans deux projets de rénovation urbaine (quartiers de la Vache Noire à Arcueil et du Chaperon vert à Arcueil et Gentilly). Compte tenu de la situation financière de l'office, en considération des enjeux financiers de ces deux projets, l'office a signé un protocole de consolidation avec la CGLLS en 2008 qui a fait l'objet d'un avenant de prolongation en 2014.

7.2.1 Analyse du compte de résultat

Le tableau ci-dessous présente l'évolution de l'autofinancement sur la période 2010 à 2014 :

| En k€ | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|---|---------------|---------------|--------------|--------------|--------------|
| Loyers | 18 602 | 18 896 | 19 335 | 20 423 | 21 586 |
| Coût de gestion hors entretien | - 5 603 | - 5 711 | - 6 675 | - 6 946 | - 7 177 |
| Entretien courant | - 1 996 | - 2 142 | - 2 215 | - 2 363 | - 2 124 |
| GE | - 796 | - 689 | - 1 009 | - 352 | - 387 |
| TFPB | - 4 086 | - 4 127 | - 4 418 | - 4 554 | - 4 611 |
| Flux financier | 77 | 127 | 92 | - 294 | 78 |
| Flux exceptionnel | - 264 | 1 341 | 602 | - 381 | - 317 |
| Autres produits d'exploitation | 548 | 502 | 475 | 1 050 | 772 |
| Pertes créances irrécouvrables | - 205 | - 139 | - 112 | - 27 | - 125 |
| Intérêts opérations locatives | - 1 485 | - 1 565 | - 1 683 | - 2 758 | - 2 406 |
| Remboursements d'emprunts locatifs | - 2 885 | - 3 550 | - 2 876 | - 2 977 | - 3 551 |
| Autofinancement net²¹ | 1 907 | 2 943 | 1 516 | 821 | 1 737 |
| % du chiffre d'affaires | 10,1 % | 15,3 % | 7,7 % | 4,0 % | 7,9 % |

Sur l'ensemble de la période contrôlée, l'office dégage un autofinancement qui se dégrade et qui se situe à un niveau inférieur à la médiane habituellement observée dans les offices d'Île-de-France (médiane 2012 : 8,9 % des produits) sur les trois dernières années.

Les résultats exceptionnels modifient sensiblement l'autofinancement net puisque l'autofinancement courant est le suivant sur la même période :

| En k€ | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|-------------------------|--------|-------|-------|-------|-------|
| Autofinancement courant | 2 170 | 1 602 | 913 | 1 202 | 2 054 |
| % du chiffre d'affaires | 11,5 % | 8,3 % | 4,6 % | 5,8 % | 9,4 % |

L'autofinancement courant de l'exercice 2014 est en nette augmentation par rapport aux exercices antérieurs du fait en particulier de l'augmentation des loyers consécutive à la mise en location en année pleine des 170 logements mis en service en 2013 et de la mise en location de 121 logements en 2014. L'annuité et les coûts de gestion sont maîtrisés. Les dépenses de maintenance sont en légère diminution en 2014 par rapport à l'exercice précédent.

La règle « AT-AF » est remplacée, à compter de l'exercice 2014, par une règle prudentielle qui vise à contrôler la santé financière des organismes HLM. En application des dispositions des articles R. 423-9 et R. 423-70 du CCH, l'autofinancement net HLM rapporté à la somme des produits financiers et des produits d'activité, à l'exception de la récupération des charges locatives, pour les trois derniers exercices est le suivant :

| Ratio d'autofinancement | Exercice 2012 | Exercice 2013 | Exercice 2014 | Moyenne |
|-------------------------|---------------|---------------|---------------|---------|
| En % | 7,6 % | 4 % | 7,9 % | 6,5 % |

Pour mémoire, l'arrêté du 10 décembre 2014 a fixé le seuil de fragilité du taux d'autofinancement net à 0 % sur l'exercice ou à 3 % en moyenne sur les trois derniers exercices.

²¹ 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).

7.2.1.1 Étude des produits

La masse des loyers (loyers des logements, des foyers, des commerces et des parkings) représente 21 586 k€ en 2014 dont 20 066 k€ pour les seuls logements. Le tableau ci-dessous précise l'évolution des produits des loyers des logements (hors SLS) sur la période 2009 à 2014 :

| Évolution des produits des loyers des logements hors SLS | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|--|--------|----------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| En k€ | 17 095 | 17 331 | 17 555 | 18 675 | 19 781 |
| % d'évolution | | 1,4 % | 1,3 % | 6,4 % | 5,9 % |
| Nombre de logements au 31 décembre | 5 103 | 5 103 | 5 203 | 5 373 | 5 355 |
| Pour mémoire : | | 1,1 % au 1 ^{er} janvier | 1,5 % | 3 % | 1,8 % |
| augmentation des loyers décidée par le CA au 1 ^{er} janvier | | 1 % au 1 ^{er} juillet | | | |

Les recettes de loyers progressent sur toute la période 2010-2014 du fait de l'augmentation annuelle de loyers, de l'effet des mises en service de logements et des réhabilitations.

Les engagements de l'office, dans le cadre du protocole CGLLS, portaient notamment sur une augmentation minimale de loyer de 2 % par an, ce qui a été respecté globalement sur la période 2010-2014.

Le loyer moyen par logement s'élève à 3 520 €/logt en 2013 et à 3 747 €/logt en 2014, soit en dessous de la médiane 2012 des offices d'Île-de-France (3 873 €/logt). Toutefois, au fur et à mesure de la livraison des opérations de réhabilitation, les loyers pratiqués sont ramenés au taux plafond. L'ensemble des loyers des logements, qui se situait encore à 10 % en dessous des plafonds des conventions au 1^{er} janvier 2014, est passé à 6 % en dessous au 1^{er} janvier 2015 (y compris l'augmentation de 1,75 % décidée par le conseil d'administration au 1^{er} janvier 2015).

Les autres produits des loyers de l'exercice 2014 proviennent principalement :

- des loyers des garages et parkings représentant 659 k€ qui connaissent une augmentation annuelle moyenne de 4 % (542 k€ en 2010) du fait de la politique de sécurisation et de résidentialisation menée par l'office qui ont permis un accroissement des entrants ;
- des loyers des commerces pour un montant de 805 k€ inférieur aux produits des loyers de 2010, soit 835 k€ : l'office a procédé à des baisses de loyers pour l'ensemble des commerçants du Centre-Ville d'Arcueil pour gommer les disparités de loyers constatées en fonction des dates de signature des baux. L'office estime que cette mesure représente un coût de 35 k€ en 2013 et environ 70 k€ en année pleine.

L'incidence des pertes financières liées à la vacance sur la période 2010-2014 est la suivante :

| Estimation de la perte financière de la vacance | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|
| Pertes de loyers | 420 | 543 | 845 | 1 516 | 1 764 |
| <i>dont pour démolition ANRU</i> | 0 | 30 | 0 | 317 | 551 |
| Pertes de charges | 159 | 178 | 282 | 418 | 522 |
| <i>dont pour démolition ANRU</i> | 0 | 10 | 0 | 88 | 173 |
| Pertes totales | 579 | 721 | 1 127 | 1 934 | 2 286 |
| <i>dont pour démolition ANRU</i> | 0 | 40 | 0 | 405 | 724 |
| Montant des loyers | 18 602 | 18 896 | 19 335 | 20 423 | 21 586 |
| Pertes totales en % des loyers | 3,1% | 3,8% | 5,8% | 9,5% | 10,6% |
| Pertes hors démolition ANRU en % des loyers | 0 % | 0,2% | 0 % | 2,0% | 3,4% |

Pour mémoire, la médiane nationale des offices pour les pertes financières liées à la vacance est de 5,1 % en 2012 et de 5,4 % en 2013.

Il est constaté une augmentation sensible des pertes financières liées à la vacance technique (mise en œuvre de la vacance technique liée aux réhabilitations, aux travaux de restructuration des logements T2 en T4 au Chaperon Vert) ainsi que de la non-relocation des 390 logements démolis sur la période 2010 à 2014.

Les subventions ANRU permettant de financer les pertes d'exploitation des opérations de démolition, ont fait l'objet de versements d'un montant de 385 k€ en 2010 et de 1 171 k€ en 2011.

Aucune subvention attendue de la collectivité territoriale n'a encore été versée au titre de la démolition des 176 logements intervenue en décembre 2014.

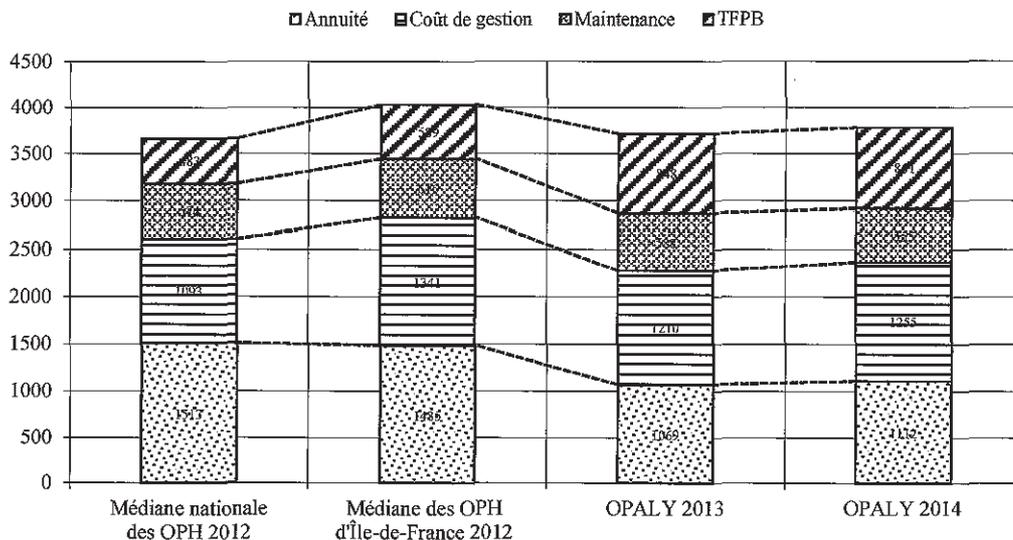
Les autres produits d'exploitation (772 k€ en 2014) proviennent pour l'essentiel de subventions d'exploitation (211 k€), des produits des activités annexes (303 k€) et des produits de gestion courante (215 k€).

Le résultat financier est négatif de 294 k€ en 2013 et redevient positif en 2014 de 77 k€. Ce qui s'explique par la situation dégradée de la trésorerie en 2012 et 2013 (cf. § 6.2.2).

7.2.1.2 Examen des charges

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

| En €/logement | Médiane nationale des OPH 2012 | Médiane des OPH d'Île-de-France 2012 | OPALY 2013 | OPALY 2014 |
|-----------------|--------------------------------|--------------------------------------|------------|------------|
| Annuité | 1 513 | 1 485 | 1 069 | 1 112 |
| Coût de gestion | 1 093 | 1 341 | 1 210 | 1 255 |
| Maintenance | 574 | 616 | 588 | 555 |
| TFPB | 483 | 589 | 848 | 861 |



- Annuités**

L'annuité d'emprunt, qui représente 1 112 €/logt et 27,6 % des loyers en 2014, est à un niveau inférieur à la médiane observée pour les offices d'Île-de-France (médiane 2012 : 34,6 % des loyers).

- Coûts de gestion**

Les coûts de gestion, retraités des coûts de la régie d'entretien, connaissent une évolution sensible sur la période vérifiée ainsi que le tableau ci-dessous l'indique :

| Coûts de fonctionnement | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|-------------------------|-------|-------|--------|-------|-------|
| Montant en k€ | 5 299 | 5 410 | 6 300 | 6 504 | 6 718 |
| Évolution en % | | 2,1 % | 16,5 % | 3,2 % | 3,3 % |

L'augmentation sensible observée en 2012 par rapport à l'exercice précédent (+ 890 k€) est liée à l'évolution de la récupération des charges salariales des gardiens.

En effet, ces dernières, recouvrant à la fois l'entretien des parties communes et le traitement des ordures ménagères, étaient récupérables au taux de 75 % ; or, la récupération des charges est passée au taux de 40 % du fait de l'enfouissement des ordures ménagères intervenu en 2012. Par ailleurs, les frais généraux sont impactés par l'accroissement de l'écart de récupération des charges récupérables généré par l'évolution de la vacance technique.

Malgré cette augmentation des coûts de gestion, ceux-ci, qui représentent 1 255 €/logt et 31,1 % des loyers en 2014, restent correctement maîtrisés (médiane Île-de-France 2012 : 1 341 €/logt et 30,1 % des loyers).

- **Effort de maintenance**

L'évolution de l'effort de maintenance sur la période 2010 à 2014 est la suivante :

| Effort de maintenance | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Charges de maintenance en k€ | 3 096 | 3 132 | 3 599 | 3 156 | 2 971 |
| <i>Dont coût de la régie pour l'entretien courant</i> | <i>451</i> | <i>498</i> | <i>411</i> | <i>358</i> | <i>405</i> |
| Nombre de logements gérés (hors foyers) | 5 103 | 5 103 | 5 203 | 5 373 | 5 355 |
| Coût de maintenance par logement géré | 607 €/logt | 614 €/logt | 692 €/logt | 588 €/logt | 555 €/logt |

Les dépenses de maintenance réalisées sur la période 2010 à 2014 ne respectent pas les engagements pris par l'office dans le cadre du protocole de consolidation CGLLS.

Le cumul des dépenses de maintenance réalisées sur les exercices 2010 à 2013 (soit 12 983 k€) est d'un niveau inférieur de 1 865 k€ par rapport aux prévisions du protocole (soit 14 848 k€), représentant un taux de réalisation de 87 % par rapport aux engagements du protocole CGLLS. L'annexe 11 précise ce paragraphe.

L'avenant au protocole prévoit une révision à la hausse des dépenses de maintenance sur la période 2013 à 2016 à raison de 2,6 M€ en maintenance courante et 1,4 M€ en gros entretien en 2013 et une évolution de 3 % par an. Si pour 2013 les dépenses de maintenance courante (2,4 M€) correspondent aux engagements CGLLS, il est constaté que le poste « gros entretien » ne représente que 352 k€. Le même constat est effectué pour 2014 avec un montant de 2,6 M€ de dépenses de maintenance courante et 387 k€ de travaux de gros entretien. Il est observé également que le budget 2015 prévoit 1 M€ en gros entretien contre 1 428 k€ prévus dans le protocole CGLLS.

- **Taxes foncières**

Les taxes foncières sur les propriétés bâties s'élèvent à 4 611 k€ en 2014, représentant 21,4 % des loyers, soit un ratio très supérieur de la médiane des OPH d'Île-de-France (14,3 % en 2012). Le nombre de logements assujettis à la TFPB est de 4 715 logements, soit 88 % du parc. Ne comptant aucun logement en ZUS, l'OPH ne bénéficie pas d'abattement partiel à ce titre. Les dégrèvements de taxe foncière au titre des aménagements aux personnes handicapées et des travaux d'économie d'énergie s'élèvent à 49 k€ en 2014.

7.2.2 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€ | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|--|---------------|---------------|----------------|----------------|---------------|
| Capitaux propres | 64 985 | 76 358 | 85 463 | 97 910 | 108 174 |
| Provisions pour risques et charges | 2 664 | 2 364 | 2 064 | 1 764 | 2 165 |
| <i>Dont PGE</i> | 2 664 | 2 364 | 2 064 | 1 764 | 2 165 |
| Amortissements, et provisions (actifs immobilisés) | 73 806 | 77 374 | 66 622 | 70 634 | 75 018 |
| Dettes financières | 63 171 | 74 429 | 88 471 | 120 977 | 130 288 |
| Actif immobilisé brut | 195 554 | 221 828 | 253 824 | 287 715 | 308 809 |
| Fonds de Roulement Net Global | 9 073 | 8 697 | -11 203 | 3 571 | 6 836 |
| FRNG à terminaison des opérations²² | | | | | 25 817 |
| Stocks (toutes natures) | 0 | 0 | 172 | 352 | 1 681 |
| Autres actifs d'exploitation | 4 385 | 4 323 | 5 115 | 6 265 | 4 683 |
| Provisions d'actif circulant | 2 374 | 2 139 | 2 158 | 2 150 | 2 110 |
| Dettes d'exploitation | 1 809 | 1 676 | 3 374 | 14 499 | 5 981 |
| Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation | 201 | 507 | -245 | -10 032 | -1 727 |
| Créances diverses (+) | 237 | 351 | 972 | 10 278 | 912 |
| Dettes diverses (-) | 2 814 | 2 091 | 5 749 | 3 394 | 6 850 |
| Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation | -2 577 | -1 739 | -4 777 | 6 884 | -5 937 |
| Besoin (+) ou Ressource (-) en FR | -2 376 | -1 232 | -5 021 | -3 148 | -7 664 |
| Trésorerie nette | 11 449 | 9 929 | -6 182 | 6 719 | 14 500 |
| Concours bancaires (c/519) | 0 | 0 | 9 800 | 6 000 | 0 |
| Trésorerie de l'actif du bilan | 11 449 | 9 929 | 3 618 | 12 719 | 14 500 |

Sur la période contrôlée, le fonds de roulement net global (FRNG) est fluctuant. D'un bon niveau jusqu'à fin 2011, il chute en 2012 pour devenir négatif de 11 M€ et s'améliore progressivement à partir de 2012. Fin 2014, le FRNG, d'un montant de 6 836 k€, reste faible, représentant 1,4 mois de dépenses moyennes mensuelles (médiane des OPH d'Île-de-France 2012 : 3,5 mois).

Le fonds de roulement à terminaison des opérations, calculé à partir des fiches de situation financière et comptable établies par l'office, s'élève à 25 817 k€. Il représente 5,1 mois de dépenses mensuelles. Cette situation s'explique par la mobilisation tardive des emprunts et par le décalage de récupération des subventions à la livraison des opérations, ce qui conduit l'OPH à pré-financer ses travaux d'investissement.

Sur la période 2010-2014, le montant des capitaux propres a progressé de 66 %, passant de 64 985 k€ fin 2010 à 108 174 k€ fin 2014. La variation des capitaux propres s'explique pour l'essentiel par les résultats des exercices (56 551 k€), l'accroissement des subventions d'investissement nettes (28 363 k€), les subventions versées par la CGLLS (4 181 k€) et la variation des provisions réglementées (4 094 k€).

En 2014, compte tenu de la mise à jour de l'instruction budgétaire et comptable M 31 applicable aux offices publics de l'habitat à comptabilité publique, OPALY a mis fin à la règle dite des amortissements techniques et des amortissements financiers. La conséquence de cette écriture est la reprise des provisions réglementées (C/14), d'un montant de 10 118 k€, en report à nouveau (C/13). Cette écriture est sans impact sur la situation des capitaux propres.

Le ratio Ressources Internes/Capitaux Permanents²³ de 45,9 % fin 2014, fait apparaître un bon niveau des capitaux propres (médiane des OPH d'Île-de-France 2012 : 41,6 %). Pour mémoire, ce ratio était de 52,1 % fin 2010, ce qui traduit un niveau d'endettement qui, tout en restant maîtrisé, s'accroît proportionnellement dans la composition des ressources stables de l'organisme. Les dettes financières représentent, fin 2014, un montant de 130 M€ contre 63 M€ fin 2010. La dette est principalement indexée sur le taux du livret A (77 %) et sur des taux fixes (18 %). L'office n'a contracté ni emprunt structuré, ni produit de couverture.

²² 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.

²³ 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).

L'office a contracté un prêt relais d'un montant de 8 M€ pour une durée d'un an en octobre 2012 puis un autre d'un montant de 15 M€ pour une durée de deux ans en octobre 2013 afin de ne pas mobiliser trop tôt les emprunts et limiter l'impact sur le coût des opérations neuves. Compte tenu d'un remboursement de 8 M€ intervenu fin 2013 et d'un autre de 7 M€ en 2014, l'encours du crédit relais s'élève fin 2014 à 8 M€.

La provision pour gros entretien, d'un montant de 2 165 k€, est adossée sur un plan triennal de travaux.

Les dépenses d'investissement représentent un montant cumulé de 129 M€ sur la période 2010 à 2014. Compte tenu d'une sortie d'actifs immobilisés de 15 M€, la variation de l'actif brut immobilisé s'élève à 114 M€.

Le bas de bilan fait ressortir une ressource en fonds de roulement d'un montant de 7 664 k€ fin 2014 se décomposant en 7 276 k€ de créances et 14 940 k€ de dettes. Fin 2014, l'activité accession a généré un besoin de financement de 1 681 k€.

La trésorerie nette est positive de 14 500 k€ au 31 décembre 2014, représentant 2,9 mois de dépenses mensuelles moyennes de l'exercice (pour mémoire, la médiane des offices d'Île-de-France pour 2012 s'élève à 2,9 mois). La trésorerie se décompose pour 2 155 k€ en valeurs mobilières de placement et pour 12 344 k€ de disponibilités dont 56,5 % placées en livret A, 19,7 % de comptes au Trésor et 8,9 % de valeurs à l'encaissement.

L'office a connu des difficultés de trésorerie en 2012 et 2013 du fait notamment des décalages de versement des subventions dans le cadre des opérations et de la mobilisation tardive des emprunts. À cet égard, la coordination entre le Pôle Comptabilité et Finances et le Pôle Développement mériterait d'être renforcée.

L'office a eu recours à une ligne de trésorerie de 10 M€ d'une durée d'un an en novembre 2012 renouvelée fin octobre 2013 pour un an. Les intérêts et frais de commission correspondants ont coûté 153 k€ à l'office.

Les difficultés de trésorerie ainsi qu'un suivi perfectible des paiements des fournisseurs ont généré des charges d'intérêts moratoires conséquents.

En 2014, l'office a payé 50 266 € d'intérêts moratoires pour des retards de paiement qui ne sont pas toujours motivés par des manques de disponibilités. Lorsque la colonne « observations » des états des intérêts moratoires est remplie, il est relevé certains motifs liés à la prise de congés, au retard lié à la préparation des déclarations de TVA, etc. Il apparaît nécessaire que le Pôle Comptabilité et Finances mette en place une polyvalence pour pallier les éventuelles absences et surcharges ponctuelles de travail du personnel.

Dans sa réponse, l'office reconnaît la nécessité de mettre en place un système de contrôle renforcé pour éviter d'avoir à acquitter des intérêts moratoires.

7.3 ANALYSE PREVISIONNELLE ET PROTOCOLE DE CONSOLIDATION CGLLS

7.3.1 Analyse prévisionnelle

Les hypothèses et les résultats de l'analyse prévisionnelle réalisée sur la période 2014 à 2023 (annexe 10) ont été présentés au conseil d'administration du 17 septembre 2014, lors des débats sur les orientations budgétaires et de la situation financière de l'office. Les grandes orientations retenues dans l'étude prévisionnelle sont cohérentes avec celles du PSP, de la CUS et du protocole CGLLS y compris l'avenant signé le 27 août 2014. 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 réalistes et conformes à la situation de l'office.

La simulation de l'office prévoit une augmentation du parc social de 409 logements sur la base de la mise en service de 585 logements livrés et de la démolition de 176 logements. Les réhabilitations concerneraient 1 587 logements.

Les coûts des opérations d'investissement et leurs financements (en euros courants) pris en compte dans l'étude prévisionnelle de l'organisme sont les suivants :

| En k€ | Investissements | Fonds propres | Subventions | Emprunts |
|------------------------------|-----------------|---------------|---------------|----------------|
| Constructions | 119 297 | 9 886 | 21 593 | 87 818 |
| Travaux identifiés | 64 794 | 7 240 | 27 021 | 30 533 |
| Démolitions | 1 943 | 26 | 1 917 | |
| Renouvellement de composants | 12 730 | 12 730 | | |
| TOTAL | 198 764 | 29 882 | 50 531 | 118 351 |
| En % | | 15% | 25% | 60% |

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 | 20 423 | 21 260 | 23 286 | 24 506 | 25 653 | 26 689 | 27 346 | 28 016 | 28 702 | 29 403 | 30 121 |
| Autres produits d'exploitation | 434 | 755 | 793 | 619 | 428 | 434 | 441 | 447 | 454 | 461 | 467 |
| Charges d'exploitation | -6735 | -6953 | -7135 | -7217 | -7385 | -7528 | -7730 | -7940 | -8155 | -8378 | -8605 |
| Maintenance | -3 184 | -3 500 | -3 825 | -3 901 | -3 662 | -3 734 | -3 809 | -3 886 | -3 964 | -4 042 | -4 123 |
| TFPB | -4 554 | -4 580 | -4 859 | -4 874 | -5 020 | -5 286 | -5 445 | -5 608 | -5 776 | -5 950 | -6 128 |
| Annuités emprunts | -5 510 | -6 264 | -7 098 | -9 091 | -9 015 | -9 364 | -9 290 | -9 281 | -9 573 | -9 862 | -10 175 |
| Autofinancement courant | 874 | 718 | 1 162 | 42 | 999 | 1 211 | 1 513 | 1 748 | 1 688 | 1 632 | 1 557 |
| En % des loyers | 4,3 % | 3,4 % | 5,0 % | 0,2 % | 3,9 % | 4,5 % | 5,5 % | 6,2 % | 5,9 % | 5,6 % | 5,2 % |

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

| En k€ | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|---------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| FRNG à terminaison | 21 562 | 17 416 | 17 768 | 13 362 | 8 476 | 8 238 | 5 900 | 6 154 | 6 315 | 6 388 | 6 354 |

L'analyse prévisionnelle présentée par l'organisme fait ressortir un autofinancement courant annuel moyen de 4,6 % des loyers relativement faibles mais constants sur la période 2013-2023 à l'exception de 2016. En effet, les annuités des travaux identifiés et des opérations nouvelles augmentent de 113 % de 2015 à 2016 passant respectivement de 1 613 k€ à 3 426 k€ alors que l'évolution des loyers correspondants est de + 28 % passant respectivement de 2 306 k€ à 2 827 k€. Toutefois, ce décalage reste temporaire.

L'autofinancement prévisionnel fait ressortir une progression des loyers qui représente, fin 2023, une évolution de + 47,5 % par rapport aux loyers de 2013. Cette évolution des loyers est sensiblement inférieure à celle de l'annuité qui atteint + 84,7 %. L'annuité représente 33,8 % des loyers fin 2023 contre 27 % fin 2013. L'effort de maintenance est prévu à hauteur de 3 825 k€ en 2015, légèrement inférieur aux recommandations du protocole CGLLS (4 188 k€).

Le FRNG prévisionnel se dégrade au fur et à mesure des besoins de fonds propres générés par les investissements car les ressources de l'autofinancement et les produits exceptionnels ne couvrent pas les fonds propres investis jusqu'à 2019. A partir de 2020, les investissements diminuent ainsi que les besoins en fonds propres, ce qui a pour conséquence une stabilisation du FRNG à 6 300 k€.

L'exploitation reste équilibrée mais elle dégage peu de ressources pour financer les investissements importants qui restent à réaliser par l'office. Lors d'un diagnostic technique récent effectué sur la Reine Blanche (Gentilly), Paul Vaillant Couturier les bâtiments MNOP (Arcueil), Frileuse, Raspail et Clément ADER, l'organisme a identifié des travaux de réhabilitation nécessaires pour un millier de logements sur la période 2015-2020 dont le coût est estimé à 34 116 k€.

Il sera donc nécessaire que l'organisme recherche encore des pistes de rationalisation de ses dépenses. Il convient cependant d'éviter de rogner sur les dépenses de maintenance, ce qui pourrait se traduire à terme par une dégradation de la qualité de service rendu aux locataires. À cet égard, il est constaté que les dépenses de gros entretien réalisées en 2014 et budgétées en 2015 sont inférieures aux recommandations du protocole CGLLS (avenant signé fin août 2014).

7.3.2 Protocole de consolidation CGLLS

L'office a signé le 29 juillet 2008 un protocole de consolidation avec la CGLLS pour faire face aux forts enjeux financiers des deux projets de rénovation urbaine dans lesquels l'office est engagé depuis 2005. Bien que le protocole n'ait pas pour origine un déséquilibre de ses résultats, l'office s'est engagé sur l'évolution des loyers des logements, sur le maintien des charges de personnel, de fonctionnement et de maintenance ainsi que sur la maîtrise du risque locatif des impayés en dessous de 1 % des loyers sur toute la durée du protocole. Un avenant de prolongation a été signé en 2014 du fait des opérations de construction plus longues qu'initialement prévues.

Les mesures patrimoniales programmées dans le protocole s'élèvent à 171 M€ sur la période 2008 à 2013. Le bilan de ces mesures réalisées dans le cadre de l'avenant au protocole CGLLS est le suivant :

| Types d'opérations | Nombre de logements prévus | Nombre de logements réalisés | Nombre de logements restants à réaliser | % de réalisation |
|----------------------------------|----------------------------|------------------------------|---|------------------|
| Réhabilitation ANRU | 1 428 | 826 | 602 | 58% |
| Réhabilitation hors ANRU | 578 | 171 | 407 | 30% |
| Réhabilitation ANRU et hors ANRU | 2 006 | 997 | 1 009 | 50% |
| Construction ANRU | 505 | 247 | 258 | 49% |
| Démolition ANRU | 390 | 214 | 176 | 55% |

Parallèlement, les aides externes prévues au protocole, d'un montant de 65 M€, ont été versées à hauteur de 50 %.

Globalement, l'office a respecté ses engagements avec cependant un glissement dans la réalisation des opérations patrimoniales dans le temps de 2 à 3 ans. Parallèlement, les mesures préconisées en termes d'exploitation ont été impactées par le retard des opérations d'amélioration et de livraison des programmes neufs : des loyers encaissés moindres que prévus ; des pertes de produits de loyers et de charges récupérables liées à la vacance technique supérieures aux prévisions. Les dépenses de maintenance sont d'un niveau inférieur de 1 865 k€ aux prévisions du protocole.

L'office a présenté une demande de prolongation du protocole initial à la CGLLS le 17 octobre 2013 afin de poursuivre ses opérations patrimoniales en tenant compte des modifications des programmes et des décalages dans le temps. Un avenant de prolongation du plan de consolidation a été signé le 27 août 2014 sur la période 2013-2016.

L'ensemble des opérations du programme ANRU de la Vache Noire a été réalisé. Compte tenu du décalage des livraisons des opérations prévues pour le programme ANRU du Chaperon Vert, les dates de livraison ont été prolongées jusqu'en 2016 et les coûts ont été actualisés. Des opérations complémentaires au protocole initial ont été intégrées à l'avenant. Le coût prévisionnel des mesures patrimoniales est estimé à 167 M€ dans le cadre de l'avenant. Les aides externes prévus représentent 62 M€ et la CGLLS s'est engagée à verser des subventions pour un montant total maximum de 1 642 k€.

L'annexe 11 retrace un bilan des mesures du protocole CGLLS et de son avenant de prolongation.

7.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE

La situation financière de l'office présente un autofinancement faible mais non critique qui s'explique par des produits de loyers faibles (loyers pratiqués inférieurs à 10 % des plafonds fin 2013) mais en progression (6 % des plafonds fin 2015) et à une perte financière pour logements vacants élevée du fait notamment de la vacance technique et des démolitions ANRU. Les principaux postes de charges (annuité, coûts de fonctionnement) et les impayés sont bien maîtrisés. L'effort de maintenance est légèrement inférieur aux engagements du protocole CGLLS et à la médiane des offices d'Île-de-France.

La structure financière fait ressortir, fin 2014, un FRNG représentant 1,4 mois de dépenses moyennes mensuelles. L'office a réalisé des opérations d'investissement représentant un montant cumulé de 129 M€ sur la période 2010-2014 et remboursé 15 M€ de capital emprunté. Les financements comptabilisés sur la même période s'élèvent à 134 M€ dont 32 M€ de subventions.

L'office pré-finance ses opérations et, à terminaison des opérations, le fonds de roulement s'améliore nettement représentant 5,1 mois de dépenses moyennes mensuelles. L'organisme a connu des difficultés de trésorerie en 2012 et 2013 qui ont nécessité la mise en place d'une ligne de trésorerie.

L'office est engagé dans un plan de consolidation CGLLS sur la période 2008-2013 qui a fait l'objet d'une prolongation sur la période 2013-2016 afin de poursuivre les opérations patrimoniales prévues pour le programme ANRU du Chaperon Vert et intégrer des opérations complémentaires non prévues au protocole initial.

L'analyse prévisionnelle réalisée par l'office fait apparaître une exploitation restant équilibrée mais qui dégage peu de ressources pour financer les investissements importants qui restent à réaliser par l'office. Un récent diagnostic technique partiel concernant un millier de logements sociaux, non intégré dans l'étude prévisionnelle, fait apparaître des besoins d'investissement complémentaires à hauteur de 34 M€ dont les financements restent à mettre en place.

8. CONCLUSION

Office intercommunal pionnier créé en 1949, OPALY répond à sa mission sociale comme en attestent les caractéristiques de la population logée, sa politique de loyers bas, une bonne maîtrise des charges locatives, la qualité du service rendu aux locataires et l'accompagnement social. Cependant, la gestion de proximité attend une numérisation prochaine de la collecte des réclamations.

Engagé dans un processus d'amélioration de son organisation et de son fonctionnement, OPALY s'inscrit également dans une démarche volontaire de responsabilité sociétale des entreprises (RSE).

Cette rigueur accrue doit aussi gagner le domaine des attributions de logement, dans la mesure où les pratiques constatées il y a quelques années perdurent (absence de distinction entre les contingents de l'office et ceux des deux villes, absence de signature de conventions de réservation de logements en contrepartie des garanties d'emprunt, délégation de l'enregistrement des demandeurs aux villes sans convention préalable, et absence de procédures pour le traitement des demandes de logements provenant des salariés d'OPALY).

L'office compte à son actif la conduite exemplaire de deux chantiers de rénovation urbaine, impliquant de nombreux acteurs du logement social et remodelant en profondeur les quartiers de la Vache noire et du Chaperon vert. L'OPH a livré ses premières opérations en VEFA et en PSLA. Ces programmes de rénovation urbaine se sont techniquement déroulés conformément aux prévisions mais la situation financière de l'office et son faible autofinancement l'ont conduit à solliciter le soutien de la CGLLS.

La mobilisation tardive des financements (emprunts et subventions) couplée à une forte mobilisation des finances de l'OPH ont mis sous tension son FRNG et sa trésorerie. La situation financière de l'office est néanmoins saine. À l'avenir, il lui faudra continuer à contenir ses charges afin de lui permettre de financer sa politique sociale et son ambitieux programme de réhabilitation de 1 052 logements correspondant aux programmes les plus anciens.

Le directeur général

Pascal MARTIN-GOUSSET



RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2015-140

OPALY, OPH D'ARCUEIL GENTILLY – 94

9. LISTE DES ANNEXES AU RAPPORT

- 01 Informations générales
- 02 Échange de courrier relatif à l'harmonisation des primes
- 03 Gestion locative et patrimoine
- 04 Dépassement de revenu fiscal (tableau)
- 05 Attribution d'un logement ILN à un ménage dont le revenu fiscal imposable 2012 ressort à zéro
- 06 Bilan 2013 du suivi des impayés
- 07 Données financières de l'opération de renouvellement urbain du Chaperon Vert
- 08 Anomalies constatées dans le tableau « Gestion des ventes PSLA »
- 09 Anomalies comptables
- 10 Hypothèses et résultats de l'analyse prévisionnelle
- 11 Bilan du protocole de consolidation CGLLS
- 12 Sigles utilisés

**RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2015-140
OPALY, OPH D'ARCUEIL GENTILLY – 94**

ANNEXES AU RAPPORT

INFORMATIONS GÉNÉRALES SUR L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT

RAISON SOCIALE : OPALY

SIÈGE SOCIAL :

| | | |
|----------------------|----------------------|----------------------------|
| Adresse du siège : | 51 rue de Stalingrad | Téléphone : 01 46 15 32 00 |
| Code postal, Ville : | 94 110 Arcueil | Télécopie : 01 45 47 96 29 |

PRÉSIDENT : Carine Delahaie

DIRECTEUR GÉNÉRAL : Alain Cattoni

COLLECTIVITÉ DE RATTACHEMENT : Villes d'Arcueil et de Gentilly

| CONSEIL D'ADMINISTRATION au 31/12/2014 | | | |
|--|--------------------|------------------------------|-------------|
| <i>En application de l'article *R. 421-4 du CCH : 17, 23 ou 27 membres</i> | | | |
| | Membres | Désignés par : | Professions |
| Président | C. Delahaie | Collectivité de rattachement | journaliste |
| Vice président | P. Daudet | Idem. | |
| | E. Blum | Idem. | |
| | A. Yonkeu | Idem. | |
| | H. Peccolo | Idem. | |
| | P. Brand | Idem. | |
| | D. Mendes | Personnalité qualifiée | |
| | C. Klintoë | Idem. | |
| | S. Camier | Idem. | |
| | I. Dumez | Idem. | |
| | S. Joubert | Idem. | |
| | C. Blanchart | Idem. | |
| | T. Boulley | CAF | |
| | C. Merihiot-Schu | UDAF | |
| | S. Dulon | Organismes collecteurs | |
| | L. Charbonnier | Organisations syndicales | |
| | C. Laine | Idem. | |
| Représentants des locataires | A. Laurent | Élu | |
| | A. Chaumet | Élu | |
| | C. Rubio-Benavides | Élu | |
| | JP. Guerry | Élu | |
| Commissaire du Gouvernement : Préfet | | | |

| EFFECTIFS DU PERSONNEL au : | | |
|------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------|
| 31/12/2014 | Cadres : | 20 |
| | Maîtrise : | 4 |
| | Employés : | 42 |
| | Gardiens : | 46 |
| | Employés d'immeuble : | 0 |
| | Ouvriers régie : | 8 |
| | | Total administratif et technique : 66 |
| | | Effectif total : 120 |



M
Responsable

Arcueil, le 25 Mai 2015

N/Réf : AC/CLM

M,

Par la présente, nous faisons suite à votre courrier en date du 5 mai dernier au terme duquel vous sollicitez des explications quant au fait de ne pas avoir bénéficié d'augmentation individuelle pour l'année 2014.

Dans le cadre de la négociation annuelle obligatoire, il est déterminé en concertation avec les organisations syndicales le montant de l'enveloppe destinée aux augmentations individuelles.

Il appartient ensuite à la Direction dans la limite de cette dernière de décider de la répartition entre les agents. Nous nous devons d'être attentifs à la cohérence des rémunérations entre les collaborateurs, et privilégier ceux dans les rémunérations sont les plus proches des salaires planchers dans chaque catégorie d'emploi. C'est d'ailleurs à ce titre que vous avez vous-même bénéficié d'une augmentation importante en 2011, comme vous l'indiquez dans votre courrier.

Comme lors de votre entretien individuel, vous l'a indiqué et comme je vous l'ai confirmé au cours de notre entrevue, nous sommes satisfaits de vos résultats professionnels ; si ces derniers se maintiennent, nous examinerons avec une attention particulière votre situation dans le cadre des augmentations individuelles à venir pour cette année.

Nous vous prions d'agréer, M
l'assurance de nos sentiments distingués.



Alain Cattoni

Directeur Général

OPALY - Siège social

51, rue de Stalingrad - 94114 Arcueil Cedex
Tél. : 01 46 15 32 00 - Fax : 01 45 47 96 29
infos@opaly.org

ANTENNE FRILEUSE
7, Place de la Victoire du 8 Mai 1945
94250 Gentilly
Tél. : 01 49 08 58 90
Fax : 01 49 08 58 99

ANTENNE CHAPERON VERT
1, Place Marcel Cachin
94250 Gentilly
Tél. : 01 46 12 06 20
Fax : 01 46 12 06 29

ANTENNE RASPAIL
24, rue Emile Raspail
94110 Arcueil
Tél. : 01 41 24 25 90
Fax : 01 41 24 25 98

M

OPALY

Arrivée n° 2015-7274
Enregistrée le 07/05/15
à Pôle Administration Générale
Réponse n° _____

Objet : augmentation individuelle

le 5 MAI 2015

OPAL Y

Monsieur CATTONI Directeur Général

Monsieur le Directeur Général,

Lors de notre dernier entretien, vous m'avez indiqué que j'avais bénéficié, « sans en faire la demande » de toutes les augmentations auxquelles je pouvais prétendre.

Cette remarque m'a à rechercher dans mes dossiers et ensuite à demander à ma fiche individuelle.

En effet, j'ai perçu toutes les augmentations collectives. En 2011, vous m'avez

pour m'expliquer que j'avais une augmentation liée à la mise à niveau de mon salaire par rapport aux rémunérations des autres chefs de services. Vous m'avez précisé que les prochaines augmentations ne seraient pas aussi importantes. Effectivement, je n'en ai eu aucune.

Naïvement, je pensais que les augmentations individuelles étaient adossées aux entretiens professionnels annuels et à la réalisation des objectifs fixés. Si j'en crois les appréciations de je n'ai pas l'impression d'avoir failli à ma tâche. J'en déduis que d'autres paramètres, dont je n'ai pas connaissance (excepté celui des rémunérations minimales catégorie/niveau de poste) sont pris en compte.

Je reste

face à ce constat et je vous avoue qu'il me plairait de vous lire à ce sujet. N'y voyez pas une polémique mais seulement le souhait de comprendre.

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

Fiche d'évaluation
Classification du poste occupé (catégorie/niveau) : C31
Encadrant / non-encadrant (rayer la mention inutile)

| | | |
|----------------|----------------------------|---|
| NOM / Prénom : | Service : GESTION LOCATIVE | Fonction exercée : Responsable de la gestion locative |
|----------------|----------------------------|---|

Appréciation générale sur les résultats / Date et signature du responsable de l'évaluation :

Durant l'année 2014 M. [redacted] a, avec ses services, contribué à rattraper la durée de la vacance qui avait fortement augmenté en 2013. Si le bilan de l'année est positif sur le cœur de métier de la Gestion locative, assuré à l'essentiel, il faut néanmoins être attentif à conserver un positionnement conforme à celui d'un chef de service portant les orientations de la direction.
 Attention également à certains traits d'humour qui ne sont pas partagés par tous.

Visa du Directeur Général et observations :

La confiance qui il est méritée d'avoir avec son équipe positionnée en moyenne active entraîne le fait de faire passer des personnes redoublées de collectives de par les missions mises à l'encadrant de la direction générale des services de l'année écoulée.

Signature du collaborateur le : 30.01.2015

Bilan de l'année écoulée : en synthèse

En synthèse du bilan de l'année écoulée, portez une appréciation sur chacun des critères suivants :

| Critère | Très satisfaisant ou maîtrisé (A) | Satisfaisant ou acquis (B) | Insuffisant ou partiellement acquis (C) | Très insuffisant ou non acquis (D) |
|---|-----------------------------------|----------------------------|---|------------------------------------|
| Efficacité dans l'emploi et réalisation des objectifs | X | | | |
| Compétences professionnelles et techniques | X | | | |
| Qualités relationnelles | X | | | |
| Contribution à l'activité du service et/ou capacité d'encadrement (*) | X | | | |



Salarié

Opaly
OPH d'ARCUEIL GENTILLY

Année 2014

Bilan de l'année écoulée : missions et activités du poste et réalisation des objectifs

| En référence à la fiche de poste, quelle appréciation portez-vous sur : | | |
|--|---|---------------------------|
| Rappel des objectifs fixés | Résultats | Commentaires |
| <p>Tenir les commissions d'attributions dans une période qui restera impactée par l'ANRU et les livraisons neuves.</p> <p>. Entamer une réflexion avec les équipes sur le travail avec les antennes en vue d'une articulation de la transversalité.</p> <p>. Participer au prochain groupe de travail avec le cabinet d'audit sur les thèmes transversalité GL/antennes</p> <p>. Consolider le travail effectué par les binômes.</p> <p>. Développer l'autonomie de l'agent d'accueil sur les tâches administratives (tri, dossiers, assurance...)</p> | <p>Le service de M a réussi à absorber les livraisons neuves tout en contribuant à baisser la vacance globale sur l'année.</p> <p>Réunion thématiques du lundi avec les RA, RDV avec les auditrices</p> <p>Procédure relance téléphonique intégrée</p> <p>Des difficultés avec l'agent d'accueil, une amélioration depuis 2 mois (envisager un changement de personnel si nécessaire sur 2015)</p> <p>Documents remis régulièrement</p> | <p>Continuer sur 2015</p> |
| <p>Les points forts, activités maîtrisées dans le poste :</p> <p>Grande maîtrise des technicités liées à la gestion locative, autonomie, sens du service public</p> | | |
| <p>Les points d'amélioration dans le poste :</p> <p>Intégrer les contraintes des autres services dans son fonctionnement, notamment les contraintes liées aux livraisons neuves.</p> | | |

Année 2014**Bilan de l'année écoulée : bilan de la formation**

| Intitulé et durée de la formation suivie | Mise en œuvre de la formation : Le point de vue du collaborateur | Mise en œuvre de la formation : Le point de vue de l'évaluateur |
|---|---|--|
| Recrutement (2 jours) | Très intéressant, très complet et interactif. | |
| | | |
| | | |

Salarié**Année 2014****Perspectives pour l'année à venir : les objectifs**

| Activités | Formulation des objectifs | Moyens à mettre en œuvre | Critère d'évaluation de l'objectif |
|---|--|---|--|
| Objectifs chiffrés 3eme priorité | 1% vacant sur loyer quittancé hors commerces Taux de recouvrement 98% | | |
| Vacance des parkings 4eme priorité | Réfléchir à une politique de commercialisation des parkings | <ul style="list-style-type: none"> - Affiche - Politique de prix - Offre commerciale | Baisse de la vacance parking |
| Informatique 1 ^{er} priorité | <p>Accompagner le choix et le déploiement du nouveau système. Assurer la migration de la base actuelle de données avec les prestataires. Garantir l'appropriation du système par les équipes</p> <p>S'assurer qu'au minimum 3 personnes soient en capacité de faire des requêtes et les exploitent. Ne pas tomber dans la dépendance d'une personne. Faire disparaître les outils personnels pouvant faire doublon avec le nouveau logiciel.</p> | <p>Disponibilité pour réunion et groupe de travail</p> <p>Préparation de la base et des données avant migration</p> | <p>Erreurs sur les données après migration</p> <p>Nombre de personnes formées aux requêtes</p> <p>Utilisation unique du nouvel outil</p> |
| Travail avec le pôle développement 2eme priorité | Etablir des échanges basés sur la compréhension mutuelle des objectifs de chacun. | RDV avec chef de service ou pôle Réunion... | |



Salarié

Année 2014

Perspectives pour l'année à venir : les souhaits d'évolution

Les besoins de formation :

| Intitulé et objectif de la formation | Avis de l'évaluateur et degré de priorité (*) |
|--------------------------------------|---|
| | |

(*) 1. Priorité forte – 2. Priorité moyenne – 3. Non prioritaire dans l'année – 4. Ce n'est pas une priorité.

| Les autres souhaits d'évolution professionnelle (mobilité géographique) |
|---|
| |



**ATTESTATION INDIVIDUELLE DE RECEPTION DU COMPTE RENDU
D'ENTRETIEN PROFESSIONNEL**

Je soussigné(e) M
atteste avoir reçu le compte
rendu d'entretien professionnel 2014 le 30. 01.

et prends note d'avoir à le renvoyer signé sous un délai maximum de 10
jours à compter de cette date au Pôle Ressources Humaines, ainsi que cette
attestation individuelle signée.

.....
Signature

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 | 13.7 | 33.8 | 13.2 | 30.8 | 28.8 | 19.5 | 10 |
| 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 |
|---------------------------------------|---|--|
| 29.92 | 0 | 2.33 |

| Vacance et mobilité (en %) | moyenne nationale | moyenne régionale | 2014 | 2013 | 2012 |
|--|-------------------|-------------------|------|------|------|
| taux de rotation externe | - | - | 4.1 | 4.8 | 3 |
| taux de vacance global | 4.4 | 3.2 | 7.6 | 9 | 7 |
| taux de vacance >3 mois hors vacance technique | nc | nc | 0.8 | 1.3 | 0.4 |

| Loyers | moyenne nationale | moyenne régionale | 2014 | 2013 | 2012 |
|---|-------------------|-------------------|------|------|------|
| taux d'augmentation (logements sociaux) (%) | - | - | 1.8 | 3 | 1.5 |
| taux d'augmentation recommandé (HLM) (%) | - | - | nc | nc | 1.9 |
| loyer mensuel moyen à la surface corrigée (€/m² SC) | 3.2 | 3.57 | nc | nc | nc |

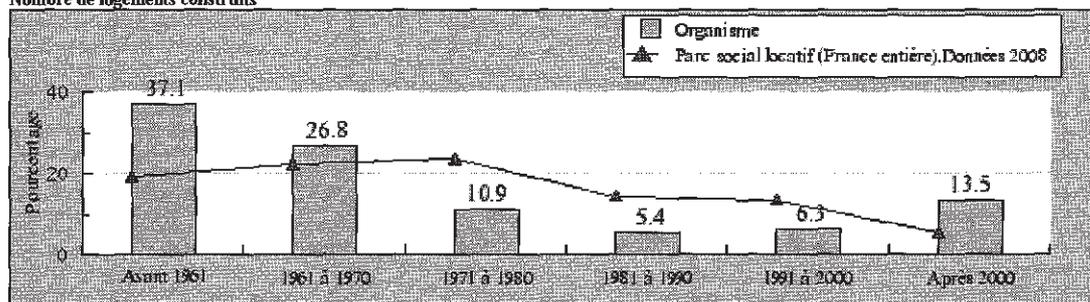
| Impayés | médiane nationale | 2014 | 2013 | 2012 |
|--|-------------------|------|------|------|
| Taux d'impayés inscrit au bilan en % des loyers et charges | 13.42 | 11 | 11.3 | 12.1 |
| Evolution des impayés (%) | 0.85 | 0.3 | 0.1 | 0.6 |

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 |
|-------------------------------|---|------------------------|---------------------------|--------------------|-------------------------------|--------------------|-------------------|
| 5355 | 0 | 100.00 | 22.71 | zone Ibis | 24.46 | 0 | 42 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 |
|--------------------------------|--------------|-------------------------|--------|-----------------|------------------|----------------|-------------|--------------------|
| 01/12/2009 | 7 ans | 411 | 17 | 1600 | 0 | 0 | 176 | 0 |

| Maintenance du parc | médiane nationale | 2014 | 2013 |
|--|-------------------|------|------|
| Coût de maintenance au logement (€/logement) | 530 | 555 | 588 |

INFRACTION AUX RÈGLES D'ATTRIBUTION

| N° logement | Nom du programme | Financement d'origine | Date de la CAL | Date de signature du bail de location | N° unique départemental | Nature de l'infraction | % de dépassement du plafond de ressources | Loyer mensuel (€) | Sanction pécuniaire maximale (€) |
|---|------------------|-----------------------|----------------|---------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|---|-------------------|----------------------------------|
| 2457 01 0105 | Gabriel Péri | PLAI | 24/01/2013 | 06/12/2012 | 1110511058251 940003 | Dépassement du plafond de ressources | 77 | 356,44 | 6 415 |
| Montant total de la sanction pécuniaire maximale | | | | | | | | | 6 415 |

DECISIONS

ARCUEIL DU 09 JUILLET 2014

| CANDIDATS | | | Date Passage en 2014 | Date Passage en 2013 | Date | Finances | Statut Mortuaire | 2012 | 2013 | | |
|-----------|---------|-------|----------------------------|----------------------------|------------|--|-----------------------------|---------|-------|-------|---|
| 1. | F3 | Hbg | 13/01/2014 | 13/01/2014 | 11/10 | Célib déco parentale | A | 1826 | 19599 | L | |
| 2. | F3 | | | | 2012 | déco ANRU | A | 1200 | 17129 | | |
| 3. | | | 12/03/2014 | 12/03/2014 | 05/10 | | A | / | / | | |
| 1 | F3 | Hbg | | | 04/13 | seule+mère dcd | A | / | / | | |
| 2 | F3 | Hbg | 12/03/2014 | 12/03/2014 | 08/11 | Célib déco parentale | A | 1230 | 7920 | F | |
| 3 | | | 12/03/2014 | 12/03/2014 | 05/10 | | A | / | / | | |
| 2 | F3 | Hbg | | | 07/07 | Célib déco parentale | A | / | / | / | |
| 3 | F4 | Hbg | 13/01/2014 | 13/01/2014 | 03/05 | Célib déco parentale | A | 1730 | 16035 | L | |
| 1 | F4 | Hbg | 13/01/2014 | 13/01/2014 | 04/07 | Célib déco parentale | A | 1250 | 3925 | L | |
| 1 | | | | | | | | 777 | | F | |
| 2 | F3 | Hbg | | | 09/07 | Déco parentale formation cplé | A | 1927 | 17084 | L | |
| 3 | F4 | Hbg | | | 03/05 | Célib déco parentale | A | / | / | | |
| 4 | F2 | Privé | 26/05/2014 | 26/05/2014 | | | A | 1256,22 | 13484 | | |
| 3 | F2 | Hbg | 13/01/2014 | 26/06/2013 | 03/2012 | seule | A | / | / | | |
| 3 | F2 | CA | | | 08/2013 | Seul souhaite + confort (pb bruit voisinage) | M | 2500 | 21119 | | |
| 1 | F3-51m² | CV-CI | ML | 24/04/2014 | 24/04/2014 | 05/2009 | seule+pbs de nuisances | M | 1854 | 19488 | / |
| 3 | F2-45m² | CA | ML | 26/05/2014 | 26/05/2014 | 07/12/2010 | seule+souh, plus de confort | M | 1690 | 18585 | L |
| 2 | F1 | privé | | 26/05/2014 | 24/04/2014 | 12/09 | Cplé souhaite + confort | A | 2306 | 19987 | / |
| 1 | | | | | 01/2011 | Nécessité rapproch transports | A | / | / | / | |
| 1 | F5 | Hbg | 12/03/2014 | 12/03/2014 | 08/07 | Déco parentale-surpeuplement | A | 1760 | 8746 | L | |
| 3 | F1 | privé | | | 12/09 | Cplé souhaite + confort | A | 2306 | 18585 | | |
| 2 | F2 | C.A | | | 08/13 | Nécessité rapproch transports | M | 2500 | 21119 | L | |
| | | | | | | Seul souhaite + confort (pb-bruit voisinage) | | | | | |

Wah est



N° de codification du logement : 1062.01.0902

CONDITIONS GENERALES du CONTRAT DE LOCATION LOGEMENT NON CONVENTIONNE

1 - DESIGNATION DES LIEUX LOUES

Les locaux et leurs accessoires privatifs faisant l'objet de la présente location sont ceux visés au contrat et au décompte de surfaces habitable, corrigée ou utile (jointe en annexe)

Le preneur dispose d'un délai de deux mois, après notification, pour contester le décompte de la surface corrigée, utile ou habitable. Le preneur est informé de sa possibilité de faire valoir son droit éventuel à l'Allocation logement.

Le preneur déclare qu'il n'est pas nécessaire de faire plus ample description des lieux loués figurant en annexe, car il connaît parfaitement le local dont il s'agit, pour l'avoir vu et visité en vue de la signature du présent contrat.

2 - CONDITIONS FINANCIERES DE LA LOCATION

Le preneur aura à payer le loyer, les charges locatives, éventuellement les réparations locatives exécutées pour son compte.

Il aura à verser un dépôt de garantie égal à un mois de loyer en principal

2-1 Le loyer

La présente location est consentie au taux du loyer principal fixé par le Conseil d'Administration de l'Office conformément à la réglementation sur les logements conventionnés.

Le prix du loyer est révisable conformément à la législation en vigueur et aux clauses de la convention passée entre le Bailleur et l'Etat. Le Bailleur s'engage à transmettre au locataire, sur sa demande et après paiement intégral du loyer et des sommes accessoires, une quittance ou un reçu des sommes versées.

Il s'engage à tenir à la disposition du locataire les notices d'information et les formulaires de demande d'aide personnalisée au logement ainsi que toutes les informations sur les conditions d'obtention de cette aide.

Le loyer est exigible à terme échu au 30 ou 31 du mois, payable au plus tard le dernier jour d'encaissement à la loge ou à la date de prélèvement automatique.

Eventuellement et conformément à l'article L 441-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, le loyer pourra être majoré d'un Supplément de Loyer de Solidarité dès lors que les ressources de l'ensemble des personnes vivant dans le logement dépassent le plafond fixé par la réglementation.

A défaut de justifier de ses ressources lors de l'enquête annuelle, le Preneur acquittera auprès du Bailleur un Supplément de Loyer de Solidarité équivalant au maximum déterminé par le barème ainsi que des frais de dossier.

En l'absence de réponse à l'enquête triennale le preneur se verra appliquer des pénalités fixées réglementairement.

Le Supplément de Loyer de Solidarité, les frais de dossier et les pénalités sont, le cas échéant, des éléments indissociable du loyer et suivent le même régime de recouvrement.

2-2 Le dépôt de garantie

Le dépôt de garantie ne sera pas réévalué. Il ne produira pas d'intérêt pendant la durée de location.

Le dépôt de garantie sera restitué au locataire dans un délai maximum de deux mois à compter de son départ, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur, et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu au lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

Par ailleurs, si le dépôt de garantie n'est pas restitué dans le délai de deux mois prévu au contrat, le solde de dépôt de garantie restant dû au locataire après arrêté des comptes produira intérêt au taux légal au profit du locataire.

2-3 Les charges locatives

En plus du loyer, le bailleur est fondé à demander au preneur le remboursement d'un certain nombre de dépenses appelées charges.

Ces charges sont définies par décret pris en application de l'article L.442-3 du Code de la Construction et de l'Habitation et le décret N° 87-713 du 26 août 1987.

Des acomptes, au titre de provisions pour charges, peuvent être réclamés au preneur, en attente de la régularisation annuelle. Toute modification de leur montant doit être accompagnée de la communication des résultats arrêtés lors de la précédente régularisation et d'un état prévisionnel des dépenses. Des provisions peuvent être modifiées en cours d'année, sous réserve pour l'organisme de donner toutes précisions justifiant cette modification.

Chaque année, le Bailleur devra remettre au preneur, pour chaque catégorie de dépenses, l'état définitif des dépenses récupérables de l'année écoulée et le mode de répartition entre tous les locataires concernés.

Le règlement de ces sommes est exigible après le délai légal d'un mois qui suit l'envoi de ce décompte. Pendant ce délai d'un mois le locataire et les associations qui le représentent peuvent prendre connaissance des documents de gestion (factures, contrats) ayant permis l'établissement de cette pièce ainsi que la quantité consommée et le prix unitaire de chacune des catégories de charges pour le bâtiment ou l'ensemble des bâtiments. Le contrôle reste permanent pour les associations de locataires qui en font la demande.

Chaque année, le Bailleur informera les locataires de l'état prévisionnel des dépenses récupérables de l'année à venir, notamment pour justifier les changements éventuels.

2-4 Les réparations locatives

Le preneur doit prendre à sa charge les réparations locatives définies par décret.

Les dépenses de petit entretien et les menues réparations sont faites à la charge du preneur à l'exception des réparations occasionnées par la vétusté, les malfaçons, les vices de construction, les cas fortuits ou de force majeure qui sont à la charge de l'Office.

2-5 Les grosses réparations

Après avoir au préalable prévenu les habitants lorsqu'un trouble de jouissance prolongé doit en résulter, le Bailleur peut faire exécuter dans l'immeuble toutes réparations, tous travaux de transformation, de surélévation ou d'aménagement qu'elles qu'en soient les causes, le tout sans indemnité ni diminution de loyer.

Toutefois, si ces travaux durent plus de quarante jours, le loyer sera, à l'expiration de ce délai, diminué à proportion du temps et de la partie des lieux loués dont le preneur aura été privé.

3 - DEBUT ET FIN DE LA LOCATION

3-1 L'état des lieux d'entrée

Un état des lieux contradictoire et contresigné par les deux parties sera établi. Il consignera l'état des locaux et de ses équipements et précisera les imperfections constatées dans le logement, notamment sur les parties immobilières et sur les installations et équipements annexes (électricité, plomberie, appareillages sanitaires et autres matériels ou mobiliers d'équipement. Les anomalies cachées, les anomalies de fonctionnement, qui n'auraient pu être décelées lors de l'établissement de l'état des lieux devront être signalées par le locataire dans un délai de vingt jours ouvrés.

Pendant le premier mois de la première période de chauffe, le preneur peut demander l'établissement d'un état des lieux complémentaire en ce qui concerne les éléments de chauffage. Le Bailleur, après vérification, prendra les mesures nécessaires pour faire effectuer ou effectuer lui-même les réparations nécessaires dans les meilleurs délais possibles.

L'état des lieux contradictoire servira au calcul du montant des réparations locatives, à régler au terme de la location, compte tenu des travaux effectués par le Bailleur.

3-2 L'état des lieux de sortie

Au départ du preneur, une visite contradictoire des lieux loués est effectuée en présence d'un Technicien de l'OPH et du preneur ou le cas échéant, de son représentant dûment mandaté. Les parties constatent qu'il a été procédé à cette visite à la suite de laquelle un état des lieux précis a été établi et signé par elles.

Le cas échéant, une liste définitive des réparations locatives à effectuer est établie par comparaison entre l'état des lieux d'entrée et l'état des lieux de sortie. La détermination du montant des réparations à effectuer est alors fixée en tenant compte de l'usure normale et indiquée au locataire sortant.

A défaut d'état des lieux contradictoirement établi entre les parties et huit jours après une mise en demeure restée sans effet, un état des lieux sera établi par un huissier de justice à frais partagés par moitié, sur l'initiative de la partie la plus diligente.

Ceci aura lieu après envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception adressée par l'Huissier au moins 7 jours à l'avance et restée sans réponse. Il est expressément convenu entre les parties que le locataire remettra les clés le jour même où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précède. Aucun délai d'usage ne peut être invoqué.

3-3 Rupture de communauté d'intérêt

Lorsque plusieurs personnes peuvent se prévaloir du présent bail, notamment parce qu'ils sont mariés ou vivent notoirement en situation de concubinage, ils restent solidairement et indéfiniment responsables de toutes les dettes contractées envers le Bailleur. Cependant, cette solidarité cesse pour les dettes futures en cas de jugement de divorce transcrit à l'état civil ou lors de la dissolution du PACS avec un préavis de 3 mois. Dans ce cas, et sauf accord contraire des intéressés, le dépôt de garantie sera réputé appartenir à celui des preneurs demeurant dans le logement. Si un jugement en décidait autrement, il devra être notifié au Bailleur.

4 - LE CONGÉ

4-1 Le congé donné par le preneur

Le délai de préavis est de 3 mois lorsqu'il émane du locataire.

Toutefois, le délai de préavis est réduit sous réserve de justificatifs :

- à un mois en cas de mutation dans le patrimoine de l'organisme ou en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation professionnelle, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi ou en faveur du locataire âgé de plus de 60 ans dont l'état de santé nécessite un changement de domicile, ainsi que des bénéficiaires du RSA perçu en remplacement du RMI.
- à deux mois en cas de départ d'un logement conventionné pour un autre logement conventionné.

Le locataire est redevable du loyer et des charges durant tout le délai de préavis, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.

4-2 Le congé délivré par le bailleur

Le délai de préavis est de 6 mois lorsqu'il émane du bailleur.

Pendant le délai de préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux.

4-3 Les modalités

Le congé doit être notifié par le ou les titulaires du bail par lettre recommandée avec accusé de réception ou signifié par acte d'Huissier. Le délai court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'Huissier.

4-4 Le droit de visite des lieux

Dès la notification du congé, le preneur devra permettre la visite des lieux loués, en vue d'une nouvelle location, deux heures par jours ouvrables, et ce après accord avec l'OPH. A défaut d'accord du locataire pour fixer cet horaire, les visites pourront avoir lieu de 17 heures à 19 heures du lundi au samedi inclus.

Avant son départ, le preneur devra justifier du paiement de la dernière taxe d'habitation au moyen d'une attestation délivrée par les services fiscaux, laisser les lieux loués en état de propreté, la cave ou le grenier vide et nettoyé. Enfin, le preneur devra rendre l'intégralité des clés au plus tard le jour de l'expiration du contrat.

5 - LA RÉSILIATION DU BAIL

Le preneur encourt la résiliation de son bail locatif en cas de manquement à l'une de ses obligations locatives.

Les 3 causes suivantes permettent de mettre en œuvre une procédure de résiliation de plein droit, en visant la clause résolutoire :

- le défaut de paiement du loyer et des charges,
- le non-versement du dépôt de garantie,
- la non-souscription d'une assurance garantissant les risques locatifs.

Hors ces 3 cas, l'OPH se réserve la possibilité lorsque le locataire ne respecte pas ses obligations locatives, de solliciter la résiliation judiciaire du bail locatif, notamment en cas de :

- non-respect de l'obligation de jouissance paisible des lieux : cette obligation vise les troubles de voisinage ainsi que le non-respect de la destination des lieux loués.

Il est donc interdit au preneur de modifier cette destination et de commettre des dégradations ou des pertes sur les parties privatives dont il a la jouissance exclusive, sauf à démontrer qu'elles sont survenues par cas de force majeure ou de la faute du bailleur.

Cette procédure de résiliation interviendra après délivrance au locataire d'une sommation d'Huissier d'avoir à respecter la jouissance paisible des lieux loués, restée infructueuse.

6 - OBLIGATIONS GÉNÉRALES DU BAILLEUR ET DU PRENEUR

Les obligations générales du Bailleur et du preneur sont régies par la réglementation en vigueur et notamment par la réglementation HLM, le présent engagement de location, et, le cas échéant, les accords collectifs de location s'appliquant au logement qui font l'objet de la présente location.

Le preneur devra utiliser les lieux loués exclusivement à usage d'habitation principale pour lui et son conjoint, ascendants ou descendants.

Le preneur reconnaît n'avoir droit à la présente location que dans la mesure où celle-ci constitue le lieu de son habitation principale pendant au moins huit mois par an (aucun commerce, profession libérale ou artisanale ne pouvant être exercés sauf accord écrit du bailleur et agrément des autorités administratives compétentes).

Le preneur devra prévenir le Bailleur de toute domiciliation d'entreprise dans les lieux loués.

Le preneur est, par ailleurs, informé des dispositions de l'article L 442-8 du Code de la Construction et de l'Habitation qui punit pénalement toute personne ayant sous-loué un logement appartenant à un organisme d'H.L.M.

6-1 Nature de la location

La présente location est consentie à titre personnel au preneur, ce qui implique notamment que le preneur s'interdit, sous peine de dommages et intérêts (indépendamment de la résiliation du présent contrat) de prendre toute initiative pouvant avoir pour objet ou pour effet de mettre le bailleur en présence d'un autre occupant.

Le preneur ne peut ni céder, ni sous louer, ni mettre gratuitement à la disposition de tiers tout ou partie des lieux loués.

Toutefois, la sous-location à titre dérogatoire d'une partie du logement est autorisée sans droit au maintien dans les lieux au profit

- des personnes de plus de 60 ans
- des personnes adultes handicapées au sens de l'article L114 du Code de l'Action Sociale et des Familles avec lesquelles le locataire a conclu un contrat conforme à l'article L 442-1 du même Code
- des personnes de moins de 30 ans pour une durée d'un an, renouvelable

Dans tous les cas, le locataire doit en informer le Bailleur par courrier recommandé afin qu'il s'assure que les règles relatives au contrat de sous-location et le coût de celle-ci ont été respectés. Le cas échéant, le Bailleur pourra délivrer une injonction de faire au preneur défaillant.

6-2 Perte du droit au maintien dans les lieux

a) Sous occupation

En cas de sous-occupation, au sens de l'article R641-4 du CCH, le bailleur a obligation de proposer au preneur un logement correspondant à sa nouvelle situation familiale et au loyer nécessairement inférieur à celui du logement d'origine.

Le preneur sera déchu de tout titre d'occupation 6 mois après la notification de la 3^e offre de relogement.

Ne sont pas concernés par cette disposition les locataires :

- âgés de plus de 65 ans
- handicapés ou ayant à leur charge une personne handicapée
- présentant une perte d'autonomie physique ou psychique

b) Logement adapté au handicap

Lorsque le logement adapté n'est plus occupé par la personne handicapée (locataire en titre ou mentionnée dans la composition familiale) le bailleur a l'obligation de proposer au locataire un nouveau logement au loyer nécessairement inférieur à celui du logement d'origine

Le preneur sera déchu de tout titre d'occupation 6 mois après la notification de la 3^e offre de relogement. Ce délai est porté à 18 mois en cas de décès d'une personne handicapée à la charge du locataire.

Ne sont pas concernés par cette disposition les locataires âgés de plus de 65 ans

c) Dépassement de ressources

Si les ressources des occupants du logement sont au moins deux fois supérieures aux plafonds de ressources pour les attributions durant 2 années consécutives au moins, ils perdent leur droit au maintien dans les lieux à l'issue d'un délai de 3 ans.

Ne sont pas concernés par cette disposition les locataires :

- âgés de plus de 65 ans
- handicapés ou ayant à leur charge une personne handicapée

6-3 Transfert du bail

L'article 14 de la loi du 6 Juillet 1989 modifié par l'article 61 de la loi Molle prévoit les conditions de transfert du bail en cas

- d'abandon du domicile par le preneur
- de décès du preneur

au profit

- du conjoint, du concubin notoire, du partenaire lié par un PACS, sous condition de ressources
- des ascendants, des handicapés au sens de l'article L 114 du Code de l'Action Sociale et des Familles et des personnes de plus de 65 ans sous condition de ressources et sous réserve qu'ils justifient qu'ils vivaient avec le preneur depuis plus d'un an
- des descendants sous réserve de conditions de ressources, de l'adéquation du logement à la taille du ménage et qu'ils justifient qu'ils vivaient avec le preneur depuis plus d'un an

Ces situations sont soumises à la Commission d'Attribution.

7 - ASSURANCES

7-1 Assurance du preneur

Le locataire devra souscrire une assurance auprès de la Compagnie de son choix couvrant les risques locatifs (incendie, explosions, dégâts des eaux)

Cette obligation s'impose au locataire pendant toute la durée de la location parce que, conformément aux articles 1732 et 1733 du Code Civil, il est responsable à l'égard du Bailleur de tous les dommages aux locaux loués même si leur cause est Inconnue, à moins qu'il ne prouve qu'ils aient eu lieu sans sa faute.

Chaque année ou à l'échéance de son assurance, le preneur devra produire au Bailleur une nouvelle attestation.

A défaut, le contrat de location pourra être résilié de plein droit un mois après un commandement demeuré infructueux.

7-2 Assurance du bailleur

Le Bailleur doit se couvrir par une assurance de responsabilité civile à l'égard du preneur, et pour les accidents survenus au preneur, notamment du fait d'un vice de construction et d'un mauvais entretien des lieux.

8 - CLAUSES GÉNÉRALES DE LOCATION

Règlement de sécurité et de salubrité

Le locataire s'interdira tout acte pouvant nuire à la sécurité des personnes et des biens.

Il n'utilisera pas d'appareils dangereux, ne détiendra pas de produits explosifs ou inflammables, autres que ceux d'un usage domestique courant, autorisés par les règlements de sécurité. Il n'utilisera notamment ni appareils à fuel, ni bouteilles de gaz butane ou propane, sauf autorisation expresse du Bailleur. Il suivra les indications données par les panneaux de signalisation routière, ne stationnera pas aux emplacements interdits (allées pompiers ...).

Il veillera au nettoyage et à l'entretien régulier des ventilations mécaniques, évitant qu'elles ne soient bouchées.

Il observera les règlements sanitaires départementaux sur la déclaration des maladies contagieuses, la destruction des parasites, rats, souris et insectes, le nettoyage et la désinfection.

Il laissera pénétrer dans les lieux loués les représentants du Bailleur sur justification de leur qualité, chaque fois que ceci sera nécessaire pour la sécurité et pour la salubrité collective.

En contrepartie, le Bailleur mettra en place les mesures, les services et les moyens de sécurité que lui impose la réglementation en vigueur à la date de construction de l'immeuble.

Le présent contrat est complété par un règlement intérieur établi conformément à la réglementation en vigueur.

Enregistrement

Le présent engagement de location n'est soumis à enregistrement que si l'une des parties le désire et en ce cas à ses frais.

Frais de dossier

L'établissement de ce dossier ne pourra donner lieu à aucun frais de la part du locataire.

Fait en deux exemplaires, à ARCUEIL le

22/09/2014

Le(s) preneurs(s)



Pour le Directeur général
Par délégation

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Salomé".

Dominique SALOMÉ
Responsable de la Gestion Locative

Liste des annexes

- Décompte de surfaces habitable, corrigée ou utile
- Règlement intérieur
- Etat des risques naturels
- Décret des réparations locatives
- Diagnostic performance énergétique

La prévention des expulsions pour impayés de loyers

OPALY a signé une charte de partenariat avec la Trésorerie Nord Val-de-Bièvre le 28 avril 1998 qui est actuellement obsolète et doit faire l'objet d'une actualisation.

L'ensemble du dispositif de la prévention des expulsions relève de la responsable de la gestion locative. Le suivi des impayés locatifs est assuré par le responsable du secteur Aide aux familles/Contentieux qui encadre six agents sectorisés, un chargé de contentieux, une assistante administrative, et deux conseillères en économie sociale et familiale (CESF). Les conseillères sont amenées à intervenir à tous les stades de la procédure, elles assurent des permanences en antennes qui contribuent à renforcer la proximité avec les locataires.

L'office réalise un bilan exhaustif de la gestion de la prévention des expulsions dans le rapport annuel.

Une procédure écrite récemment actualisée (février 2010) prévoit les différentes étapes du traitement de l'impayé locatif. L'objectif poursuivi par l'office est d'intervenir dès la détection d'impayés de loyers auprès des familles en difficulté.

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.

Le risque locatif des impayés est correctement maîtrisé sur la période 2010 à 2014 et l'office met en place les mesures de prévention de l'expulsion nécessaire pour détecter les dettes récentes. En 2013, ce sont 12 028 lettres de relance qui ont été adressées aux locataires débiteurs. L'office encourage le recouvrement par prélèvements automatiques, qui représente 71 % des paiements, en proposant trois dates de prélèvements (les 5, 10 et 15 du mois).

Parallèlement, OPALY s'insère dans des partenariats multiples :

- Dans le cadre le l'AVDL (Accompagnement Vers et Dans le Logement) : les mesures d'accompagnement sont réalisées par des associations pour diagnostiquer les familles fragilisées et les accompagner dans leurs démarches relatives à l'entrée dans les lieux (présence d'un représentant de l'association à la signature du bail, instruction du dossier FSH Accès ou Locapass, suivi du locataire sur 3 à 6 mois).
- Des réunions partenariales avec le CCAS des villes et les services sociaux départementaux examinent les situations d'impayés locatifs complexes. En 2013, lors des trois réunions organisées, 26 dossiers ont été présentés dont 80 % ont été suivis par OPALY et le reste par le CCAS qui a accordé une aide pour un locataire en difficultés financières.
- Les CESF orientent les familles en difficultés qui ne sont pas suivies par un assistant social départemental vers l'Épicerie Solidaire implantée à Arcueil et gérée par des bénévoles pour accéder à des produits alimentaires et d'hygiène à moindre prix.
- Des veilles sociales sont organisées au Centre médico-psychologique de Cachan : trois réunions ont lieu en 2013 qui ont permis d'aborder 9 situations pour lesquelles les travailleurs sociaux ont pu définir des actions à mettre en œuvre pour accompagner des personnes rencontrant des pathologies psychiques et rétablir ainsi une jouissance paisible dans l'habitation et voisinage.

Les commerces, notamment sur Gentilly, présentent des niveaux d'impayés important. Les loyers des commerces présentent des écarts importants entre les baux signés avant 1980 et ceux qui l'ont été après. Au-delà d'une baisse généralisée qui reste à définir, un travail à partir des bilans présentés par les commerçants va être engagé par l'office afin d'examiner chaque situation individuelle.

Caractéristiques chiffrées de la dette

Le pré-contentieux suivait 224 dossiers en 2013 (contre 381 en 2012) pour une dette globale de 123 (contre 219 k€ en 2012).

La mobilisation du FSH Accès est assurée par les CESF de l'office en coordination avec les travailleurs sociaux du conseil général. En 2013, parmi les 485 locataires entrants, 163 ont été éligibles au FSH et 155 au Locapass.

Les demandes d'aide financière auprès du FSH Maintien suivies en 2013 sont au nombre de sur 32 dossiers instruits dont 27 acceptés pour un montant cumulé de 72 k€ versé à OPALY. Sur 3 ans, ce dispositif a permis de résorber 211 k€ de dette avec une prise en charge par OPALY de 103 k€. Pour rappel, OPALY abonde au FSH à hauteur de 16 k€.

La dette correspondant au secteur contentieux, soit 2 180 k€ en 2013, provient pour 1 254 k€ de locataires présents et pour 926 k€ de locataires partis. La trésorerie Nord Val-de-Bièvre assure le suivi de la dette des locataires partis.

Les dettes supérieures à 10 k€ représentent 6,2 % du nombre des dossiers répertoriés en contentieux.

En 2013, les homologations de plan de redressement personnel ont concerné 7 dossiers pour un montant de 17 k€. Ce montant est inférieur à l'année antérieure grâce à 2 dossiers FSH Maintien qui ont soldés 11 k€ d'impayés.

En 2013, une expulsion a eu lieu.

**Données financières sur le PRU du Chaperon vert par catégories d'interventions
(selon avenant de clôture en préparation)**

| en k€ | Base de financement prévisionnel | Ville | Conseil général 94 | CRIF | OPALY (dont prêts PRU) | En % | Autres | ANRU | En % |
|---------------------|--|--------------|--------------------------|--------------|------------------------------|----------|--------------|---------------|----------|
| Démolitions | 2 308 | 0 | 0 | 0 | 657 | 28 | 0 | 1 651 | 72 |
| Constructions | 42 028 | 2 824 | 1 686 | 2 641 | 25 051 | 60 | 1 361 | 8 167 | 19 |
| Réhabilitations | 40 835 | 4 358 | 1 752 | 2 250 | 20 048 | 50 | 0 | 12 427 | 30 |
| Résidentialisations | 8 105 | 591 | 819 | 396 | 2 246 | 28 | 0 | 4 053 | 50 |
| Total | 93 276 | 7 773 | 4 257 | 5 287 | 48 002 | / | 1 361 | 26 298 | / |

**ANOMALIES CONSTATÉES
DANS LE TABLEAU
« GESTION DES VENTES PSLA »**

| Date signature contrat préliminaire | N° lot principal | Type | N° lot de parking | Revenu fiscal de réf. N-2 (source : SCET) | Revenu fiscal de réf. N-2 (source : avis d'imposition) | Nombre adultes au foyer | Nombre d'enfants au foyer | OBSERVATIONS |
|-------------------------------------|------------------|----------|-------------------|---|--|-------------------------|---------------------------|--|
| 09/01/2015 | 101 | 4 pièces | 9 | 49 000 € | 52 241 € | 2 | 3 | L'avis d'imposition des revenus 2012 fait référence à un revenu fiscal de référence de 52 241 € et non 49 000 €. Cette anomalie est sans conséquence sur la situation de l'accédant. |
| 12/12/2014 | 301 | 4 pièces | 1 | 20 850 € 42 017 € | 62 597 € | 2 | 1 | Les avis d'imposition des revenus 2012 font référence aux montants suivants : 20 580 € (et non 20 850 €) et 42 017 €, soit un total de 62 597 €, montant qui dépasse le plafond PLSA (50 000 € en zone A en décembre 2014 pour un nombre de 3 personnes destinées à occuper le logement). |
| 08/12/2014 | 402 | 3 pièces | 6 | 19 281 € | 44 741 € | 2 | 1 | Les avis d'imposition des revenus 2012 font référence aux montants suivants : 19 281 € et 25 460 € (non pris en compte), soit un total de 44 741 €. Cette anomalie est sans conséquence sur la situation de l'accédant. |

ANOMALIES COMPTABLES CONSTATÉES LORS DE LA VÉRIFICATION

➤ L'examen des annexes comptables fournis par l'ordonnateur et du compte financier du comptable public, effectué par sondage, a mis en évidence certaines incohérences :

Exercice 2013

COMPTE DE RÉSULTAT 2013

| Comptes | HELIOS Ordonnateur | Écart | Observation |
|---|--------------------|-----------|-------------------------------------|
| C/641-6481 Salaires et traitements (récupérables) | 408 030 | 400 744 | 7 285 Impacte les charges locatives |
| C/641-6481 Salaires et traitements (non récupérables) | 2 974 768 | 2 982 054 | -7 285 |

BILAN 2013

| Comptes | HELIOS Ordonnateur | Écart | Observation |
|--|--------------------|--------------------|-----------------|
| ACTIF | | | |
| C/46 Débiteurs divers | 10 072 262 | 10 277 879 | -205 617 |
| C/47 Comptes transitoires | 72 279 | 77 279 | -5 000 |
| C/486 Charges constatées d'avance | 27 252 950 | 27 463 567 | -210 617 |
| Écart actif | 244 333 431 | 244 544 048 | -210 617 |
| PASSIF | | | |
| C/4195 Locataires-Excédents d'acomptes | 0 | 205 617 | -205 617 |
| C/46 Créances divers | 202 172 | 205 617 | -3 445 |
| Écart passif | 244 333 431 | 244 544 048 | -210 617 |

➤ Un écart de 3 349 € est constaté entre le passif du bilan et l'état des dettes CDC depuis 2011 persistant dans les comptes de l'exercice 2014 qu'il convient de régulariser en accord avec le Trésor Public.

➤ Le tableau des mouvements des postes de l'actif immobilisé présente des modifications de montants concernant les immobilisations corporelles en cours d'un exercice à l'autre :

Fin 2010 : construction et acquisition-amélioration = 2 841 151,27 €

Début 2011 : = 5 619 182,37 €

Fin 2010 : remplacements de composants = 10 735 297,47 €

Début 2011 : = 7 957 266,38 €

Le montant total des immobilisations corporelles n'est cependant pas impacté. Le pôle comptabilité-finances s'est engagé à rectifier l'anomalie constatée.

➤ L'office n'a pas tenu compte, dans l'annexe 2014, de certaines modifications apportées par l'avis du 15 décembre 2014 relatif à la mise à jour de l'instruction M31, applicables aux OPH à comptabilité publique au 1^{er} janvier 2014, et notamment :

➤ L'arrêté du 19 décembre 2013 réintroduit la distinction entre la part récupérable et non récupérable des locations immobilières et de l'allocation logement du fait notamment du caractère récupérable des dépenses de location de compteur d'eau ;

➤ Dans le dispositif de mutualisation financière entre les organismes HLM, deux comptes ont été créés :

- C/6282 « Charges de la mutualisation HLM »

- C/7583 « Produits de la mutualisation HLM » : l'office a utilisé le C/772 en 2015. Il convient de régulariser cette écriture.

➤ L'enregistrement comptable des créances effacées par le juge dans le cadre de situations de surendettement est dorénavant effectué en compte 6542 « pertes sur créances irrécouvrables par décision du juge ». L'office a enregistré un montant de 8 k€ sur le compte 6713 anciennement utilisé. Il convient dorénavant d'employer le compte approprié.

ANNEXE N° 1-12

SYNTHESE DES RESULTATS PREVISIONNELS - Présent. CA 17/09/14, n° 20-2014 à 2024 - Variante - Ajustement divers n°14 - 94129-ARCUEIL-2014-2023, le 13/05/2015

| En t€ | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|---|--------|--------|--------|--------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|---------|
| Loyers patrimoine de référence | 20 191 | 20 671 | 20 986 | 21 364 | 21 799 | 22 263 | 22 664 | 23 072 | 23 487 | 23 910 | 24 340 | 24 940 |
| Effets des cessions et démolitions | 0 | 0 | -559 | -620 | -632 | -643 | -655 | -666 | -678 | -691 | -703 | -703 |
| Impact des travaux immobilisés identifiés | 118 | 118 | 287 | 526 | 969 | 1 067 | 1 082 | 1 087 | 1 112 | 1 127 | 1 142 | 1 142 |
| Impact des travaux immobilisés non identifiés | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Loyers des opérations nouvelles | 572 | 2 019 | 2 301 | 2 463 | 2 714 | 2 937 | 3 166 | 3 403 | 3 648 | 3 900 | 3 900 | 3 900 |
| Loyers théoriques logements | 20 191 | 21 361 | 22 733 | 23 571 | 24 599 | 25 401 | 26 028 | 26 669 | 27 324 | 27 994 | 28 679 | 28 679 |
| Pertes de loyers / vacants | -1 515 | -1 654 | -1 065 | -710 | -623 | -446 | -437 | -446 | -455 | -464 | -473 | -473 |
| Loyers quittances logements | 18 675 | 19 707 | 21 668 | 22 861 | 23 976 | 24 972 | 25 591 | 26 223 | 26 869 | 27 530 | 28 206 | 28 206 |
| Redevances Foyers | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Autres loyers | 1 748 | 1 558 | 1 618 | 1 645 | 1 677 | 1 717 | 1 755 | 1 793 | 1 833 | 1 873 | 1 915 | 1 915 |
| Total loyers | 20 423 | 21 260 | 23 286 | 24 506 | 25 653 | 26 689 | 27 346 | 28 036 | 28 702 | 29 403 | 30 121 | 30 121 |
| Production immobilisée | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Autres produits | 416 | 555 | 586 | 532 | 378 | 384 | 391 | 397 | 404 | 411 | 417 | 417 |
| Marges sur autres activités | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Produits financiers | 18 | 200 | 207 | 87 | 50 | 50 | 50 | 50 | 50 | 50 | 50 | 50 |
| Produits courants | 20 857 | 22 015 | 24 079 | 25 123 | 26 081 | 27 123 | 27 787 | 28 463 | 29 156 | 29 864 | 30 588 | 30 588 |
| Annuités patrimoine de référence | -9 510 | -5 509 | -5 485 | -5 665 | -5 562 | -5 521 | -5 158 | -4 844 | -4 825 | -4 822 | -4 822 | -4 822 |
| Effet des cessions et démolitions logts et foyers | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Annuités des travaux immobilisés identifiés logts et foyers | -422 | -422 | -422 | -418 | -422 | -426 | -429 | -433 | -437 | -441 | -445 | -449 |
| Annuités des travaux immobilisés non identifiés logts | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Annuités des opérations nouvelles logts et foyers | -333 | -1 191 | -1 508 | -1 531 | -1 531 | -1 918 | -2 203 | -2 494 | -2 792 | -3 097 | -3 408 | -3 408 |
| Annuités des renouvellements de composants | -5 510 | -6 264 | -7 098 | -9 091 | -9 091 | -9 365 | -9 290 | -9 281 | -9 573 | -9 863 | -10 175 | -10 175 |
| Total annuités emprunts locatifs | 15 347 | 15 751 | 16 981 | 16 094 | 17 066 | 17 756 | 18 497 | 19 182 | 19 589 | 20 001 | 20 413 | 20 413 |
| TPFB | -4 554 | -4 850 | -4 859 | -4 874 | -5 020 | -5 286 | -5 445 | -5 608 | -5 776 | -5 950 | -6 128 | -6 128 |
| Solde après annuités et TPFB | 10 793 | 11 171 | 12 122 | 11 160 | 12 046 | 12 472 | 13 052 | 13 574 | 13 807 | 14 051 | 14 285 | 14 285 |
| Maintenance courante | -2 832 | -2 700 | -2 754 | -2 809 | -2 865 | -2 923 | -2 981 | -3 041 | -3 101 | -3 163 | -3 227 | -3 227 |
| Gros entretien | -852 | -800 | -1 071 | -1 092 | -795 | -812 | -828 | -845 | -862 | -879 | -896 | -896 |
| Maintenance du parc (y compris régle) | -3 184 | -3 500 | -3 825 | -3 901 | -3 661 | -3 735 | -3 809 | -3 886 | -3 963 | -4 042 | -4 123 | -4 123 |
| Solde après annuités TPFB et maintenance | 7 609 | 7 671 | 8 297 | 7 259 | 8 385 | 8 737 | 9 243 | 9 688 | 9 844 | 10 009 | 10 166 | 10 166 |
| Frais de personnel | -4 392 | -4 532 | -4 792 | -4 935 | -5 083 | -5 236 | -5 393 | -5 555 | -5 721 | -5 883 | -6 070 | -6 070 |
| Correction régle d'entretien | 208 | 250 | 255 | 260 | 265 | 271 | 276 | 282 | 287 | 293 | 299 | 299 |
| Frais de gestion | -1 836 | -1 836 | -1 836 | -1 910 | -1 910 | -1 948 | -1 987 | -2 027 | -2 068 | -2 109 | -2 151 | -2 151 |
| Charges non récupérées | -418 | -496 | -319 | -213 | -187 | -129 | -131 | -134 | -136 | -139 | -142 | -142 |
| Intérêts des autres emprunts | 0 | -12 | -6 | -3 | -1 | -1 | -1 | -1 | -1 | -1 | -1 | -1 |
| Autres charges | -203 | -150 | -204 | -208 | -212 | -216 | -221 | -225 | -230 | -234 | -239 | -239 |
| Coût des impayés | -37 | -213 | -233 | -245 | -257 | -267 | -273 | -280 | -287 | -294 | -301 | -301 |
| AUTOFINANCEMENT COURANT | 874 | 718 | 1 362 | 42 | 1 000 | 1 211 | 1 513 | 1 748 | 1 688 | 1 632 | 1 557 | 1 557 |
| en % des loyers | 4,3 | 3,4 | 5,8 | 0,2 | 3,9 | 4,5 | 5,5 | 6,2 | 5,9 | 5,6 | 5,2 | 5,2 |
| Taux moyen de vacance | 7,5 | 7,7 | 4,7 | 3 | 2,5 | 1,7 | 1,7 | 1,7 | 1,7 | 1,7 | 1,7 | 1,7 |
| POTENTIEL FINANCIER début d'exercice à la livraison | 18 380 | 14 428 | 14 178 | 14 178 | 9 217 | 3 737 | 3 429 | 1 018 | 1 198 | 1 284 | 1 284 | 1 280 |
| Autofinancement exploitation courante | 718 | 1 162 | 42 | 42 | 1 000 | 1 211 | 1 513 | 1 748 | 1 688 | 1 632 | 1 557 | 1 557 |
| Éléments exceptionnels d'autofinancement | 1 500 | 300 | 500 | 400 | 400 | 950 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Affectation à la PGE | 300 | -572 | -555 | -574 | -574 | -57 | -58 | -59 | -60 | -61 | -62 | -62 |
| Produits nets de cession des actifs | -6 177 | -1 119 | -4 639 | -6 145 | -2 298 | -3 750 | -1 391 | -1 422 | -1 453 | -1 485 | -1 485 | -1 485 |
| Fonds propres investis en locatifs | -191 | -117 | -103 | -53 | -4 | -4 | -4 | -4 | -4 | -4 | -4 | -4 |
| Remboursements en capital emprunts non locatifs | -102 | -104 | -106 | -108 | -110 | -112 | -114 | -116 | -118 | -120 | -122 | -124 |
| Autres variations du potentiel financier | 18 380 | 14 428 | 14 178 | 9 217 | 3 737 | 3 429 | 1 018 | 1 198 | 1 284 | 1 284 | 1 280 | 1 280 |
| POTENTIEL FINANCIER fin d'exercice à la livraison | 1 764 | 1 464 | 2 086 | 2 591 | 3 165 | 3 222 | 3 280 | 3 399 | 3 523 | 3 650 | 3 783 | 3 923 |
| Provision pour gros entretien | 1 418 | 1 524 | 1 554 | 1 554 | 1 574 | 1 588 | 1 603 | 1 618 | 1 633 | 1 649 | 1 664 | 1 664 |
| Dépôts de garantie | 21 562 | 17 416 | 17 768 | 13 362 | 8 476 | 8 239 | 5 901 | 6 155 | 6 316 | 6 389 | 6 355 | 6 355 |
| FONDS DE ROULEMENT LONGS TERME à la livraison | 2 013 | 2 014 | 2 015 | 2 016 à 2023 | | | | | | | | |
| Rappel des taux d'évolution en % | 1,80 | 1,80 | 1,80 | 1,80 | 1,80 | 1,80 | 1,80 | 1,80 | 1,80 | 1,80 | 1,80 | 1,80 |
| Taux d'inflation | 1,20 | 1,20 | 1,20 | 1,20 | 1,20 | 1,20 | 1,20 | 1,20 | 1,20 | 1,20 | 1,20 | 1,20 |
| Taux d'évolution d'ICC | 1,25 | 1,25 | 1,25 | 1,25 | 1,25 | 1,25 | 1,25 | 1,25 | 1,25 | 1,25 | 1,25 | 1,25 |
| Taux livret A | | | | | | | | | | | | |

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

BILAN DU PROTOCOLE DE CONSOLIDATION

À la suite d'une procédure d'aide immédiate (381 k€) en 1988 un plan de redressement financier a été signé entre la CGLLS, les maires d'Arcueil et de Gentilly et l'office couvrant la période 1992-1996 qui prévoyait des mesures internes et externes ainsi qu'une aide de la CGLLS de 1 067 k€. Depuis 2005, l'organisme est engagé dans deux projets de rénovation urbaine importantes qui prévoient la restructuration de 40 % du patrimoine de l'OPH. Malgré une situation financière équilibrée, la marge d'autofinancement et le potentiel financier de l'office étaient insuffisants pour faire face aux besoins financiers générés par les deux projets. Un protocole de consolidation (2008-2013) a été signé le 3 octobre 2008 pour renforcer sa structure financière afin de permettre la réalisation des opérations d'investissement. Du fait de modifications des programmes ANRU et des décalages de réalisation des opérations dans le temps, un avenant de prolongation du protocole a été signé le 17 octobre 2013 sur la période 2013-2016.

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

| En k€ | Nombre logements | Coût de revient | État ANRU | Région IdF | Dép. 77 | Villes et autres | Emprunts | Fonds propres |
|-----------------------------------|------------------|-----------------|-------------------|--------------|--------------|------------------|---------------|---------------|
| Améliorations (ANRU et hors ANRU) | 2 006 | 68 553 | 752 12 822 | 3 004 | 4 633 | 10 611 | 28 906 | 7 825 |
| Reconstruction ANRU | 505 | 87 689 | 18 698 | 6 784 | 4 548 | 5 647 | 42 015 | 9 997 |
| Démolition ANRU | 390 | 9 391 | 7 252 | | | 1 320 | | 819 |
| Composants | | 5 708 | | | | | | 5 708 |
| TOTAL | | 171 341 | 752 38 772 | 9 788 | 9 181 | 17 578 | 70 921 | 24 349 |
| En % du coût de revient | | | 0,4% 22,6% | 5,7% | 5,4% | 10,3% | 41,4% | 14,2% |

Le bilan des mesures patrimoniales réalisées dans le cadre de l'avenant au protocole CGLLS est le suivant :

| Types d'opérations | Nombre de logements prévus | Nombre de logements réalisés | Nombre de logements restants à réaliser | % de réalisation |
|----------------------------------|----------------------------|------------------------------|---|------------------|
| Réhabilitation ANRU | 1 428 | 826 | 602 | 58% |
| Réhabilitation hors ANRU | 578 | 171 | 407 | 30% |
| Réhabilitation ANRU et hors ANRU | 2 006 | 997 | 1 009 | 50% |
| Construction ANRU | 505 | 247 | 258 | 49% |
| Démolition ANRU | 390 | 214 | 176 | 55% |

Source : avenant de prolongation du protocole CGLLS.

Le programme de démolition : sur les 390 logements à démolir, seule une opération ANRU du quartier du Chaperon Vert reste à réaliser, soit 176 logements, pour un montant de 5 303 k€.

Le programme de construction : sur les 505 logements ANRU à construire prévus dans le protocole initial, 247 logements ont été construits. L'avenant au protocole prévoit la (re)construction de 229 logements ANRU et 268 logements hors ANRU.

Le programme de réhabilitation : sur les 1 428 logements ANRU prévus initialement, l'office a réhabilité 826 logements et les 602 logements restant sont reportés dans l'avenant au protocole. Sur les 578 logements hors ANRU prévus initialement, 171 logements ont été réhabilités et les 407 logements restant sont reportés. Par ailleurs, le nouveau programme comporte 633 logements supplémentaires à améliorer.

Le programme de renouvellement des composants : la sécurisation des halls a été réalisée mais la résidentialisation de Chaperon Vert reste à effectuer intégralement. D'autres opérations de résidentialisation et de renouvellement de composants ont été ajoutés.

Les subventions versées par les financeurs sont en rapport avec le retard constaté dans la livraison des opérations. Fin 2013, le bilan des versements est le suivant :

| Aides externes | Prévues au protocole | Versements réalisés | % |
|----------------|----------------------|---------------------|------------|
| Arcueil | 9 958 | 10 250 | 103% |
| Gentilly | 4 571 | 2 054 | 45% |
| Etat | 752 | 222 | 30% |
| ANRU | 39 794 | 12 253 | 31% |
| CGLLS | 10 200 | 8 180 | 80% |
| TOTAL | 65 275 | 32 959 | 50% |

Source : rapport d'exécution du protocole 2008-2013.

Le suivi des principaux engagements prévus dans le protocole en matière d'exploitation 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'ICC 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 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 |
|---|---------------------------------|---------------------------------|-------|------|
| Décidées par le CA au 1 ^{er} janvier | 1,5% au 1 ^{er} janvier | 1,1% au 1 ^{er} janvier | 1,5 % | 3 % |
| | 1% au 1 ^{er} juillet | 1% au 1 ^{er} juillet | | |

Les augmentations de loyers décidées par le conseil d'administration ne sont pas constantes mais répondent aux engagements de la CGLLS avec une moyenne d'augmentation annuelle de 2 %. En revanche, compte tenu des modifications des programmes et des décalages dans le temps de deux à trois ans, le montant des loyers perçus fin 2014 s'élève à 21 586 k€, soit un niveau inférieur à celui prévu dans les simulations du protocole, soit 22 999 k€.

- **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 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | Cumul |
|---|-------|------|-------|-------|-------|
| Pertes de loyers et charges | 1 162 | 532 | 490 | 295 | 2 479 |
| Pertes financières réelles de la vacance | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | Cumul |
| Pertes de loyers et charges | 579 | 721 | 1 127 | 1 934 | 4 361 |

Les pertes sur loyers et charges de logements vacants enregistrées sur la période 2010 à 2013 représentent 176 % des pertes prévues au protocole. Cette situation s'explique par le retard pris dans les livraisons des opérations qui a généré de la vacance technique. Fin 2013, il restait une opération de démolition de 176 logements à effectuer à Chaperon Vert et quelques opérations de réhabilitation (notamment Les Irlandais) nécessitant le relogement de l'ensemble des locataires concernés.

- **Charges de personnel hors régie** : l'office s'engageait à maintenir le montant de ses charges de personnel non récupérables en dessous des montants suivants :

| En k€ | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | Cumul |
|-------------------------------------|-------|-------|-------|-------|--------|
| Frais de personnel totaux prévus | 3 730 | 3 741 | 3 800 | 3 917 | 15 188 |
| Pour indication : régie d'entretien | 289 | 286 | 242 | 208 | 1 025 |
| Frais de personnel réels | 3 348 | 3 459 | 4 143 | 4 266 | 15 216 |

Sur la période 2010 à 2014, les engagements de l'office sont respectés mais il est constaté un dépassement des montants prévisionnels à partir de l'exercice 2012 lié à l'évolution de la récupération des charges salariales des gardiens. Toutefois, dès 2014 il est observé un gel de la masse salariale (4 268 k€).

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

| En k€ | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | Cumul |
|-----------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Charges de fonctionnement prévues | 1 910 | 1 948 | 1 932 | 1 971 | 7 761 |
| Charges réelles de fonctionnement | 1 864 | 1 858 | 2 046 | 2 122 | 7 890 |

Les frais généraux sont globalement maîtrisés par rapport aux engagements du protocole. L'augmentation des coûts de fonctionnement constatée à partir de 2012 est liée à l'écart de récupération des charges récupérables généré par l'évolution de la vacance technique.

- 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 :

| Dépenses prévues en k€ | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | Cumul |
|---------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| Maintenance courante avec régie | 2 409 | 2 457 | 2 506 | 2 556 | 9 928 |
| Gros entretien | 1 185 | 1 214 | 1 245 | 1 276 | 4 920 |
| Dépenses de maintenance | 3 594 | 3 671 | 3 751 | 3 832 | 14 848 |
| Dépenses réalisées en k€ | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | Cumul |
| Maintenance courante avec régie | 2 300 | 2 443 | 2 590 | 2 804 | 10 137 |
| Gros entretien | 796 | 689 | 1 009 | 352 | 2 846 |
| Dépenses de maintenance | 3 096 | 3 132 | 3 599 | 3 156 | 12 983 |

Les dépenses de maintenance sont d'un niveau inférieur de 1 865 k€ par rapport aux prévisions du protocole, représentant un taux de réalisation de 87 %. L'avenant au protocole prévoit une révision à la hausse des dépenses de maintenance, soit pour 2013 : 2,6 M€ en maintenance courante et 1,4 M€ en gros entretien. Il est constaté que pour 2013 le poste « gros entretien » est revu à la baisse (500 k€) par les décisions modificatives 2014 (PV du conseil d'administration du 18/12/2014). De même, le budget prévisionnel de 2015 prévoit 1 M€ sur ce même poste alors que l'office s'engageait, dans le cadre de l'avenant du protocole CGLLS, à faire progresser les dépenses de gros entretien de 3 % par an (soit 1 428 k€ programmé dans la simulation prévisionnelle).

- Impayés : l'office s'engageait à contenir les pertes de loyers dues aux impayés en dessous de 1 % sur toute la durée du protocole. Le suivi des engagements est le suivant :

| Pertes pour impayés en k€ | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 |
|---------------------------|----------|------------|------------|-----------|
| Admissions en non-valeurs | 205 | 139 | 112 | 27 |
| Dotations PCD | 7 | 0 | 131 | 19 |
| Reprise PCD | -205 | -235 | -112 | -27 |
| Montant total | 7 | -96 | 131 | 19 |

PCD : provision pour créances douteuses.

L'office a respecté les engagements prévus au protocole CGLLS en ce qui concerne les pertes de loyers dues aux impayés.

Le bilan du suivi du protocole sur la période vérifiée (2010-2013) fait apparaître un autofinancement courant présentant un écart favorable malgré des produits de loyers inférieurs aux prévisions en raison d'annuités et de dépenses plus faibles que prévues au protocole CGLLS.

Globalement, l'office a respecté ses engagements avec cependant un glissement dans la réalisation des mesures patrimoniales dans le temps de 2 à 3 ans. Parallèlement, les mesures préconisées en terme d'exploitation ont été impactées par le retard des opérations d'amélioration et de livraison des programmes neufs : des loyers encaissés moindres que prévus ; des pertes de produits de loyers et de charges récupérables liées à la vacance technique supérieures aux prévisions.

L'office a présenté une demande de prolongation du protocole initial à la CGLLS le 17 octobre 2013 afin de poursuivre ses opérations patrimoniales en tenant compte des modifications des programmes et des décalages dans le temps. Un avenant de prolongation du plan de consolidation a été signé le 27 août 2014 sur la période 2013-2016.

L'ensemble des opérations du programme ANRU de la Vache Noire a été réalisé. Compte tenu du décalage des livraisons des opérations prévues pour le programme ANRU du Chaperon Vert, les dates de livraison ont été prolongées jusqu'en 2016 et les coûts ont été actualisés. Des opérations complémentaires au protocole initial sont intégrées à l'avenant.

Les mesures patrimoniales prévues dans l'avenant sont les suivantes :

| En k€ | Nombre logements | Coût de revient | État | ANRU | Région IdF | Dép. 77 | Villes et autres | Emprunts | Fonds propres |
|--|---------------------|--------------------|--------------|---------------|---------------|--------------|---------------------|---------------|------------------|
| Réhabilitation ANRU | 601 | 21318 | | 2976 | | | 4435 | 9040 | 4865 |
| Réhabilitation hors ANRU | 1040 | 36168 | 5071 | | | 983 | 9331 | 15621 | 5162 |
| Reconstruction ANRU | 229 | 46 655 | | 9 723 | 2 114 | 1 889 | 4 005 | 24 775 | 4 152 |
| Construction hors ANRU | 268 | 51 622 | 2504 | | 2 147 | 1 308 | 7 495 | 35 857 | 2 311 |
| Démolition ANRU | 176 | 5 303 | | 4 724 | | | | | 579 |
| Renouvellement de Composants | | 5754 | | 1711 | | 1315 | | | 2727 |
| TOTAL | | 166 820 | 7 575 | 19 134 | 4 261 | 5 495 | 25 266 | 85 293 | 19 796 |
| En % du coût de revient | | | 4,5% | 11,5% | 2,6% | 3,3% | 15,1% | 51,1% | 11,9% |
| Non pris en compte dans le calcul du besoin de financement : | | | | | | | | | |
| Offre nouvelle | 210 | 47 186 | | | | | 4 718 | 37 748 | 4 718 |

La CGLLS s'engage à verser des subventions pour un montant total maximum de 1 642 k€.

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 |