

Rapport définitif de contrôle n°2016-030 Décembre 2017

Office public de l'Habitat de Levallois-Perret

Levallois-Perret (92)

FICHE RÉCAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2016-030

OPH de Levallois – 92

N° SIREN : 279 200 356 00046

Raison sociale : Office Public de l'Habitat de Levallois

Présidente : M. Giovanni BUONO

Directeur général : M. Michel DE LARDEMELLE

Adresse : 6, rue Jacques Mazaud – 92 300 LEVALLOIS

Au 31 décembre 2015	nombre de logements familiaux gérés :	2 399
	nombre de logements familiaux en propriété :	2 399
	nombre de places en résidences spécialisées en propriété :	60

Indicateurs	Organisme	Référence région	France métropolitaine	Source
Patrimoine				
Logements vacants (hors vacance technique) (%)	0,9	1,8	2,8	
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacance technique) (%)	0,4	0,7	1,5	
Taux de rotation (hors mises en service) (% annuel)	4,5	6,3	9,7	
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	0			
Âge moyen du parc (en années)	44			
Populations logées (1)				
Locataires dont les ressources sont :				
< 20 % des plafonds (%)	8	15,0	nc	
< 60 % des plafonds (%)	41	53,5	nc	
> 100% des plafonds (%)	22	14,9	nc	
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	18			
Familles monoparentales (%)	25	21	nc	
Personnes isolées (%)	34	32,1	nc	(2)
Gestion locative				
Moyenne des loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	4,9	6,5	nc	(2)
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	8,26	16,20	14,4	(3)
Structure financière et rentabilité (3)				
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (mois de dépenses)	NS			
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	-0,6	3,8	4,2	
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	4,98	12,9	12,6	

(1) Enquête OPS 2014

(2) RPLS au 1/1/2015

(3) Boléro 2014 : OPH Île-de-France

NS : Non significatif

- Points forts**
- ▶ Patrimoine en bon état général d'entretien
 - ▶ Faible vacance et bonne maîtrise du niveau des impayés
 - ▶ Modération des niveaux de loyers et des charges
 - ▶ Exploitation structurellement rentable, basée sur des équilibres sains (modération des produits et du coût de gestion, bon niveau de maintenance)
- Points faibles**
- ▶ Incertitudes fortes quant au devenir de l'organisme
 - ▶ Conseil d'administration n'ayant pas assumé son rôle dans des conditions satisfaisantes
 - ▶ Contrôle interne insuffisant
 - ▶ Contribution insuffisante à l'accueil des ménages faibles ressources
 - ▶ Production locative quasiment inexistante depuis de nombreuses années, malgré d'importantes ressources financières
- Irrégularités**
- ▶ Nombreuses irrégularités comptables accumulées ayant nécessité des redressements
 - ▶ Méconnaissances des procédures d'autorisation préalable et de contrôle des conventions réglementées
 - ▶ Compte financier 2015 non certifié exact par la DDFiP (92)
 - ▶ Attribution irrégulière d'une indemnité de départ à la retraite à l'ancien DG
 - ▶ Attribution irrégulière d'un logement conventionné à l'ancien DG de l'office
 - ▶ Quelques manquements aux règles de la commande publique
 - ▶ Non-respect des échéances pour les travaux de mise en conformité des ascenseurs
 - ▶ Absence de réalisation des diagnostics « amiante » pour les parties privatives

Inspecteurs Auditeurs DCCS ANCOLS :

Directeur central des contrôles et suites

Précédent rapport de contrôle MIILOS 2010-079 de janvier 2011

Contrôle effectué du 28 avril au 18 novembre 2016

Rapport de contrôle : Décembre 2017

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2016-030

OPH de Levallois – 92

SOMMAIRE

1.	Préambule	5
2.	Présentation générale de l'organisme dans son contexte	6
2.1	Contexte socio-économique.....	6
2.2	Transfert des actifs de l'office.....	6
2.3	Gouvernance et management.....	7
2.3.1	Le conseil d'administration.....	7
2.3.2	La direction générale	9
2.3.3	Les obligations déclaratives pesant sur les dirigeants	11
2.3.4	Évaluation de l'organisation et du management	11
2.4	Conclusion.....	13
3.	Patrimoine	14
3.1	Caractéristiques du patrimoine.....	14
3.1.1	Description et localisation du parc.....	14
3.1.2	Rotation et vacance.....	15
3.2	Accessibilité économique du parc.....	15
3.2.1	Loyers.....	15
3.2.2	Supplément de loyer de solidarité	16
3.2.3	Charges locatives.....	16
3.3	Conclusion.....	17
4.	Politique sociale et gestion locative.....	17
4.1	Caractéristiques des populations logées	17
4.2	L'accueil et l'hébergement des ménages en difficulté	18
4.3	Accès au logement	19
4.3.1	Connaissance de la demande.....	19
4.3.2	Les réservations de logement	19
4.3.3	Politique d'occupation du parc de l'organisme	20

4.3.4	Gestion des attributions	21
4.4	Qualité du service rendu aux locataires.....	22
4.5	Traitement des impayés.....	22
4.6	Conclusion.....	23
5.	Stratégie patrimoniale	24
5.1	Analyse de la politique patrimoniale	24
5.2	Maintenance du parc	25
5.3	Conclusion.....	25
6.	Tenue de la comptabilité et analyse financière	26
6.1	Tenue de la comptabilité.....	26
6.2	Analyse financière	28
6.2.1	Analyse de l'exploitation par l'autofinancement	28
6.2.2	Résultats comptables	33
6.2.3	Structure financière	33
6.3	Conclusion sur l'exploitation et la structure financière	36
7.	Annexes	37
7.1	Informations générales	37
7.2	Coûts de gestion.....	38
7.3	Sigles utilisés	39

SYNTHÈSE

L'OPH de Levallois-Perret gère près de 2 400 logements sur la commune de Levallois-Perret. Il a été administré et dirigé entre 2011 et 2015 dans des conditions révélant des insuffisances. Des irrégularités dans son fonctionnement et des lacunes dans la qualité de l'information fournie aux administrateurs ont en effet été relevées. L'insuffisance de contrôle interne est un facteur explicatif des anomalies ou irrégularités parfois significatives, notamment dans le domaine de la comptabilité ou s'agissant de la situation d'un ancien directeur général de l'office. L'équipe dirigeante a toutefois entrepris depuis 2014 des actions correctives en particulier, s'agissant de la tenue de la comptabilité.

L'appréciation globale qui peut être portée sur le rôle social et la gestion de l'office sur cette période est contrastée.

L'office accueille une population qui majoritairement présente des caractéristiques sociales moins marquées comparativement aux autres bailleurs sociaux franciliens. Il pourrait, eu égard en particulier au faible niveau des loyers pratiqués, accueillir davantage de ménages à faibles revenus. En effet, l'office dispose sur son parc conventionné d'une marge théorique d'augmentation des loyers très importante (supérieure à 20 %). Mais l'efficacité sociale de cette politique de modération est amoindrie par la faible mobilité dans le parc qui rend difficile son accès aux ménages modestes. La réglementation en matière de loyer est par contre respectée, aucune irrégularité n'ayant été relevée.

Le patrimoine est dans un très bon état d'entretien et l'office obtient de bons résultats en matière de gestion comme en témoigne l'analyse des principaux indicateurs : les charges sont bien maîtrisées, les impayés sont contenus, de même que le niveau de la vacance. La qualité du service apportée au locataire est également satisfaisante. Les dispositifs d'évaluation du service offert, par le biais notamment d'enquêtes de satisfaction, et de concertation locative gagneraient cependant à être développés.

La commune de Levallois-Perret joue un rôle prépondérant dans le processus d'instruction et d'attribution des logements, de par son rôle de réservataire, mais également par le biais de l'instruction de l'ensemble des dossiers de demandes en vue de la présentation à la commission d'attribution des logements. L'office gagnerait à rendre plus transparente la politique d'attribution des logements définie par son conseil d'administration. Le contrôle n'a néanmoins relevé qu'une seule attribution irrégulière sur la période de contrôle.

L'office s'est doté d'un Plan Stratégique de Patrimoine dont le contenu est incomplet et qui n'a fait l'objet d'aucun suivi. La politique mise en œuvre depuis 2011 a été tournée quasiment exclusivement vers la maintenance et l'amélioration du patrimoine existant, qui présente en conséquence un très bon état d'entretien, mais avec un enjeu de traitement des logements énergivores qui reste à réaliser. Le suivi en matière d'exploitation révèle des lacunes : l'office n'a pas respecté les obligations de mise en conformité de la totalité de ses ascenseurs et de réalisation des diagnostics « amiante » portant sur les parties privatives. Il précise avoir engagé des correctifs sur ces points.

L'office n'a mis en service au total que 16 logements neufs sur la période 2011-2016, ce qui est très en deçà de l'objectif pourtant modeste de 41 logements qui lui était assigné par la CUS. Cette absence de contribution à l'effort de construction de l'offre locative sociale est d'autant plus critiquable que l'office disposait de ressources financières pour participer à la politique de développement.

La situation financière de l'office à la fin de l'année 2014 se présentait favorablement. La rentabilité de l'exploitation apparaissait certes modeste, mais maîtrisée, en raison notamment d'un niveau des produits volontairement réduit (modération des loyers), et globalement de bons indicateurs de gestion (coûts de gestion faibles, effort significatif de maintenance). Sa structure financière était caractérisée par un faible endettement, conséquence d'une quasi-absence de constructions nouvelles depuis 40 ans et du recours à l'exploitation pour entretenir le patrimoine. Or, l'organisme était en capacité de recourir plus largement à l'endettement pour développer son patrimoine.

L'office a décidé, fin 2015, à l'initiative de sa collectivité de rattachement (la commune de Levallois-Perret), de transférer ses actifs à la SEM « Levallois-Habitat », qui ne dispose pas au moment du contrôle de l'agrément nécessaire à l'exercice de l'activité logement social. Le préfet des Hauts-de-Seine a contesté la régularité de ce transfert et a engagé un contentieux. La juridiction administrative a prononcé la suspension de l'exécution des décisions relatives à ce transfert dans l'attente d'un jugement au fond estimant qu'un doute sérieux pesait sur sa légalité. Par ordonnance du 7 octobre 2016, le Tribunal administratif a prononcé la suspension du compte financier de l'exercice 2015.

Le conseil municipal de Levallois, par délibération du 26 juin 2017, a décidé de rattacher à l'Établissement Public Territorial de Paris Ouest La Défense, l'Office Public de l'Habitat de Levallois, à compter du 31 décembre 2017, en application de la loi NOTRe du 07 août 2015.

Les perspectives d'avenir de l'OPH sont très incertaines. Il appartiendra aux dirigeants, dans l'attente et à l'issue de la procédure contentieuse, de prendre toutes les mesures permettant de garantir l'exercice du service d'intérêt économique général pour lequel l'office a été agréé.

Le directeur général

Pascal MARTIN-GOUSSET

1. PRÉAMBULE

L'Ancols exerce le contrôle de l'office public de l'habitat (OPH) de Levallois-Perret 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 (...)* ».

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

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

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

Le rapport de la MILOS effectué en 2010 soulignait la qualité du service rendu aux locataires, le bon état du patrimoine et les faibles niveaux de vacance et d'impayés. Il mettait cependant en évidence un certain nombre de faiblesses (la contribution insuffisante à l'accueil des ménages défavorisés, la confusion opérée entre le contingent de l'office et le parc non contingenté, la politique de concertation locative peu développée et la fragilité de la situation financière de l'organisme). Plusieurs irrégularités étaient par ailleurs signalées : la présence de clauses irrégulières dans le contrat de travail du DG, l'absence de fixation par le conseil d'administration des orientations applicables à l'attribution des logements, la méconnaissance de l'obligation de procéder à l'enregistrement en vue de la délivrance d'un numéro unique des demandes extérieures et le défaut de mention du loyer maximum dans les quittances de loyer.

Le présent contrôle porte sur la période 2011-2015. L'office a décidé de transférer à partir du 1^{er} janvier 2016 son patrimoine et son personnel à la SEM Levallois Habitat. Cette décision fait l'objet actuellement d'un contentieux susceptible de conduire à son annulation. À ce jour, la SEM « Levallois Habitat » ne dispose pas de l'agrément nécessaire à l'exercice d'une activité de logement social.

2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME DANS SON CONTEXTE

2.1 CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

Fin 2015, l'office public de l'habitat (OPH) de Levallois-Perret gère 2 399 logements familiaux et est propriétaire d'une résidence pour personnes âgées (RPA) de 60 équivalents-logements. Ce patrimoine représente 40 % du parc HLM communal, ce qui fait de l'office le principal bailleur de la ville. Les autres organismes HLM d'importance présents sur le territoire sont l'office « Hauts de Seine Habitat » et les SA d'HLM LOGIREP et France Habitation.

L'office intervient sur un marché local tendu se caractérisant notamment par une forte demande locative (plus de 5 000 demandeurs de logements inscrits sur le fichier communal) et une faible mobilité. La ville présente par ailleurs, avec un taux de 19 %, un déficit de logements sociaux au regard de l'article 55 de la loi SRU du 13 décembre 2000. Elle connaît une croissance démographique importante depuis une vingtaine d'année et comptait 65 264 habitants en 2013. Elle est attractive sur un plan économique et bénéficie également de sa proximité avec le quartier d'affaires de la Défense.

2.2 TRANSFERT DES ACTIFS DE L'OFFICE

- La décision de transfert des actifs de l'office vers la SEM « Levallois habitat »

La commune a décidé en 2014 de rassembler son patrimoine et celui de l'OPH au sein de la SEM « Levallois Habitat ». Le conseil municipal a acté le principe de ce regroupement le 17 novembre 2014. Il était ainsi prévu que *« courant 2015, le patrimoine de l'OPH et les immeubles de la ville seront transférés à Levallois Habitat afin que la gestion effective de ces logements débute au 1^{er} janvier 2016. La ville affectera à cette structure l'intégralité du boni de liquidation de l'office »*.

Les modalités retenues pour procéder à ces transferts sont l'apport en nature s'agissant du patrimoine de la ville et l'apport partiel d'actifs s'agissant de celui de l'office de Levallois-Perret. Le processus de regroupement a été mis en œuvre dans les conditions suivantes :

- les projets de traités d'apport à la SEM de la commune et de l'office ont été approuvés par le CA de la SEM « Levallois Habitat » le 1^{er} décembre 2015 ;
- le CA de l'OPH a approuvé le 7 décembre 2015 le projet de traité d'apport partiel d'actifs à la SEM ;
- le conseil municipal de Levallois a décidé par délibération du 15 décembre 2015 d'autoriser la prise de participation de l'office dans le capital de Levallois Habitat sous forme d'apport partiel d'actifs et d'approuver l'apport du patrimoine privé de la commune à cette SEM ;
- le traité d'apport conclu par la SEM avec la ville a été signé le 8 décembre 2015 et celui avec l'OPH le 11 décembre 2015. Les deux traités prévoient une prise d'effet au 31 décembre 2015 ;
- Les actionnaires de la SEM Levallois Habitat ont approuvé les différentes opérations de transfert lors des AG les 18 et 29 décembre 2015 ;
- les actes authentiques constatant le transfert de propriété à la SEM des immeubles ont été signés le 7 janvier 2016 pour ce qui est de ceux appartenant à la commune et le 29 janvier 2016 pour ce qui est de ceux de l'OPH. Le patrimoine apporté par la ville était constitué de 262 logements privés, de 21 logements

conventionnés en PLS (résidence pour étudiants), de locaux d'activité, d'emplacements de parking et d'immeubles.

- Le contentieux portant sur la régularité de l'opération d'apport partiel d'actif

La délibération du conseil municipal de Levallois-Perret du 15 décembre 2015 et celle du CA de l'OPH du 7 décembre 2015 ont fait l'objet de déférés préfectoraux, assortis d'une demande de suspension de leur exécution.

Le tribunal administratif (TA) de Cergy-Pontoise a prononcé la suspension des deux délibérations contestées dans deux ordonnances distinctes (l'une prise le 21 juin 2016 portant sur la délibération de la ville et l'autre prise le 11 juillet 2016 pour celle du CA de l'OPH) estimant notamment qu'un doute sérieux quant à leur légalité existait et que ces délibérations n'avaient pas produit tous leurs effets dans la mesure où les prêts consentis par la caisse des dépôts et consignation à l'OPH n'avaient pas été transférés. Dans le prolongement de ces deux ordonnances, le préfet des Hauts de Seine a également contesté la légalité de la délibération du CA de l'office datée du 28 juin 2016 approuvant le compte financier de l'exercice 2015 de l'établissement. Le compte financier traduisait en effet comptablement l'opération de transfert du patrimoine alors que les délibérations qui l'autorisaient avaient été suspendues par le juge administratif. Par ordonnance en date du 7 octobre 2016, le TA a répondu favorablement à la demande de suspension déposée par le préfet. Les décisions de suspension prononcées les 21 juin et 11 juillet 2016 ont été confirmées en appel par le juge des référés de la cour administrative d'appel de Versailles (ordonnance du 18 octobre 2016). Le jugement au fond n'a pas été encore prononcé par le TA.

Il convient de signaler également que la chambre régionale des comptes d'Île-de-France, qui avait été saisie par le préfet des Hauts-de-Seine en application de l'article L. 1612-5 du CGCT, a jugé dans un avis rendu le 2 septembre 2016 « insincère » le budget primitif 2016 de cet organisme.

Enfin, par courrier du 20 décembre 2016, le directeur de l'urbanisme de l'habitat et des paysages a indiqué au directeur général de la SEM « Levallois Habitat » qu'il est donné une suite défavorable à la demande d'agrément sollicitée par la société en date du 28 octobre 2016. Les dirigeants de la SEM ont précisé que le tribunal administratif a été saisi en vue d'un recours en annulation du refus d'agrément.

2.3 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.3.1 Le conseil d'administration

Le conseil d'administration compte 23 membres et est présidé depuis le 10 juin 2014 par M. Giovanni BUONO (conseiller municipal délégué au développement économique). M. BUONO a succédé à Mme Sylvie RAMOND qui assurait ce mandat depuis 2011.

Globalement, le conseil d'administration n'a pas exercé son rôle d'organe de décision et de contrôle dans des conditions satisfaisantes.

Le règlement intérieur du conseil n'a pas été revu depuis la transformation de l'organisme en OPH et fait toujours référence aux dispositions applicables aux offices publics d'habitation à loyer modéré. Or, l'office est devenu un EPIC suite à la réforme de 2007¹ et ses modalités de fonctionnement et d'administration ont été modifiées dans ce cadre. Le document devra être mis à jour puis présenté pour approbation au conseil d'administration conformément à l'article R. 421-16 du CCH.

¹ Ordonnance n° 2007-137 du 1^{er} février 2007 relative aux offices publics de l'habitat.

L'office indique qu'un règlement intérieur actualisé sera bien soumis courant 2017 à l'approbation de conseil d'administration après le renouvellement des membres résultant du changement de collectivité de rattachement décidé par le conseil municipal de Levallois le 26 juin 2017. L'OPH est désormais rattaché à l'établissement public territorial Paris Ouest la Défense.

Des irrégularités et des carences importantes dans la manière dont l'instance a fonctionné sont, en outre, relevées.

Le conseil n'a pas été destinataire d'un rapport de gestion portant sur l'année 2013 et n'a donc pas été en mesure de « donner quitus au directeur général » pour son activité durant l'année concernée comme l'impose l'article R. 421-16 du CCH. Il est rappelé que le DG est tenu de rendre compte chaque année de sa gestion et de présenter un rapport (article R. 421-18 du CCH).

Le conseil ne s'est réuni qu'à deux reprises en 2015 (29 juin et 7 décembre) contrairement aux années précédentes alors qu'une fréquence minimale de trois fois est exigée par l'article R. 421-13 du CCH. Cette situation apparaît d'autant plus anormale que c'est durant cette année que le transfert de l'activité de l'office au sein de la SEM « Levallois Habitat » a été décidé. Le conseil d'administration n'a ainsi jamais débattu du devenir de l'office. La question de sa dissolution éventuelle et de l'affectation du boni de liquidation n'a en particulier jamais été évoquée par ses dirigeants actuels. La collectivité de rattachement a évoqué à différentes reprises² l'hypothèse d'une dissolution de l'office et d'une attribution de l'intégralité du boni de liquidation à la SEM. Ces orientations n'ont cependant pas été validées par le conseil d'administration de l'office.

Le bureau qui a été formé ne s'est enfin jamais réuni depuis sa création et aurait pu pourtant utilement aider le conseil dans ses travaux.

Aucune délibération sur la politique de vente des logements sociaux n'a en outre été prise en 2015 comme cela aurait dû être fait en application de l'article L. 443-7 du CCH.

Les conventions conclues par l'organisme directement ou par personne interposée avec l'un de ses dirigeants (administrateurs et DG) n'ont pas fait l'objet des procédures de contrôle requises par la législation en vigueur. Ces conventions sont soumises (articles L. 423-10 et L. 423-11 du CCH) à l'autorisation préalable du conseil d'administration et l'administrateur « intéressé » ne peut pas prendre part au vote (article L. 423-11-2 du CCH). Ces dispositions ne s'appliquent pas aux conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales pour lesquelles il appartient, cependant, au président, de communiquer la liste et l'objet aux autres membres du conseil (article L. 423-11-1 du CCH). L'OPH n'a pas respecté ces différentes mesures qui visent à prévenir tout risque de conflits d'intérêts.

Sur la période contrôlée, Il est en particulier constaté que :

- le conseil d'administration n'a ni examiné, ni été informé du contrat de location faisant suite à l'attribution d'un logement conventionné au DG en fonction en 2013 (cf. § 2.3.2.1) ;
- l'OPH et la SEM « Levallois Habitat » compte un certain nombre d'administrateurs communs³ qui, en vertu de l'article L. 423-11-2 du CCH, ne doivent pas prendre part au vote lors de l'examen de conventions conclues entre les deux organismes. Cette règle n'a pas été respectée lors de la réunion du CA du 11 février 2016

² Délibération du conseil municipal de Levallois-Perret du 17 novembre 2014 et courrier du maire de la commune daté du 14 mars 2016 et adressé à la préfecture du département des Hauts-de-Seine.

³ Sont concernés Messieurs BUONO, CAVALINI, CASIER, DAPINO, KARKULOOSKI, NTOKONDA, TILLETTE de MAUTORT et MORIN et Mesdames BUGAJSKI, LAVERGNE, DUSSAUSOIS et LAFONT.

(consacrée à l'examen de la convention de groupement de fait). Les procès-verbaux correspondants mentionnent une approbation à l'unanimité des membres présents.

L'attention de l'office est donc attirée sur la nécessité de sécuriser ce type de convention à l'avenir.

Les administrateurs ne disposent par ailleurs pas de l'information suffisante pour assumer pleinement leur rôle.

- le montant de l'indemnité de départ versée au DG en fonction jusque fin 2013 et le projet de contrat de travail de son successeur ne leur ont pas été communiqués ;
- le plan stratégique de patrimoine (PSP) n'a pas constitué un outil de pilotage et d'aide à la décision au service du conseil. Aucun point sur l'avancement de la mise en œuvre du plan stratégique de patrimoine (PSP) approuvé en 2008 n'a été effectué auprès du conseil et les travaux programmés n'ont été exécutés que partiellement (cf. § 5.1).
- les engagements souscrits dans le cadre de la convention d'utilité sociale signée en 2011 ne font pas l'objet d'un suivi et d'une communication auprès du CA. Les résultats de l'évaluation bisannuelle 2011-2012 de la CUS (qui mettait en évidence en particulier les difficultés de l'organisme en matière d'accueil des publics prioritaires) n'ont en particulier pas été portés à la connaissance du conseil. Il est à noter également que l'organisme n'a pas fourni, comme l'impose pourtant l'article R. 442-2-8 et en dépit d'une relance effectuée par les services de l'État en octobre 2015, les éléments permettant de procéder à l'évaluation 2013-2014 de la CUS et son avenant consacré aux foyers ;
- les rapports annuels de gestion qui lui sont présentés ne comportent aucune indication quant au profil de la population logée et à son évolution et certaines données (comme celles relatives à la vacance) figurant dans le rapport de 2015 n'ont pu être justifiées ;
- La structure et l'évolution des impayés ne donnent pas lieu à présentation en CA ;
- les opérations d'investissement ne font pas l'objet de décisions de clôtures présentant au CA les plans de financement et les coûts définitifs et expliquant le cas échéant les raisons des écarts constatés avec les données prévisionnelles (exemples : opération de réhabilitation « Parfait Jans » en 2014, et de construction neuve « Trézel Briant » en 2015) ;
- les ratios financiers ne sont pas systématiquement présentés au CA (exemple : autofinancement en 2015).

L'office prend l'engagement d'améliorer l'information transmise aux administrateurs.

2.3.2 La direction générale

Depuis 2009, trois directeurs généraux se sont succédé à la tête de l'OPH, de 2009 à 2013, de janvier 2014 à février 2016 et depuis le 12 février 2016.

2.3.2.1 Directeur général en fonction entre 2009 et 2013

La situation de l'ancien DG de l'OPH a révélé plusieurs irrégularités.

L'ancien DG dirigeait l'office depuis 1974 d'abord en tant que directeur puis en tant que DG à partir de janvier 2009 dans le cadre d'un contrat de travail signé fin 2008. La MILOS avait jugé irrégulières, dans son rapport établi en 2010, les clauses prévoyant le versement d'un treizième mois ainsi qu'une indemnité de licenciement, ce qui a conduit l'organisme à les supprimer par avenant signé le 30 juin 2011.

L'ancien DG a fait valoir ses droits à la retraite fin 2013 et a bénéficié d'une prime de retraite d'un montant de 37 500 €. Cette indemnité était prévue dans son contrat de travail. Elle est cependant irrégulière comme l'a

confirmé la jurisprudence administrative⁴ qui a rappelé que les dispositions du décret n° 2009-1218 du 12 octobre 2009 (codifié aux articles R. 421-19 et suivants du CCH) étaient d'ordre public et qu'elles ne prévoyaient pas ce type d'indemnité de départ. Cette indemnité a donc été indument versée au DG en fonction en 2013, l'office ayant subi en conséquence un préjudice.

L'ancien DG occupait en outre un logement social conventionné de cinq pièces depuis le 1^{er} août 1980 et a obtenu, après examen de sa demande de mutation par la commission d'attribution des logements (CAL) compétente, un nouveau logement de type 3 pour lequel le bail a été signé le 14 novembre 2013.

Il convient de signaler que les conditions d'entrée de l'ancien DG dans le parc HLM de l'office n'ont pas été conformes à la réglementation dès l'origine, en 1980, puisque le logement avait été considéré à tort au départ comme un logement de fonction et mis à disposition à titre gratuit de l'intéressé. Cette situation avait été dénoncée par la MILOS en 2002. L'ancien DG s'est acquitté réglementairement d'un loyer depuis le 1^{er} décembre 2003, ainsi que du supplément de loyer solidarité.

L'ancien DG a relevé par ailleurs du champ d'application de l'article 61 de loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion dite loi Molle (codifiée à l'article L. 442-3-3 du CCH) prévoyant que les locataires disposant de ressources représentant durant deux années consécutives un dépassement du double des plafonds réglementaires ne bénéficient plus du droit au maintien dans les lieux « *à l'issue d'un délai de trois ans à compter du 1^{er} janvier de l'année qui suit les résultats de l'enquête faisant apparaître, pour la deuxième année consécutive, un dépassement du double de ces plafonds* ».

Au cas d'espèce, l'ancien DG, dont le revenu annuel fiscal de référence a été supérieur à 97 000 € sur la période 2009-2011, se trouvait dans cette situation (à titre indicatif le plafond de ressources applicable pour un couple sans enfant habitant dans une commune limitrophe de Paris s'établissait à 33 048 € en 2011). L'office aurait dû, conformément à l'article L. 442-3-2 précité du CCH, informer sans délai l'ancien DG, dès lors que l'enquête relative au supplément de loyer de solidarité faisait apparaître, pour la deuxième année consécutive un dépassement du double des plafonds réglementaires. Il lui appartenait également de notifier à l'intéressé, six mois avant l'échéance du délai de 3 ans, la date à laquelle celui-ci devait avoir libéré les lieux, ce qui n'a pas été fait, sans qu'aucune explication ne puisse être apportée.

Au moment de la demande de mutation opérée par l'intéressé en 2013, les ressources du ménage présentaient un dépassement de plus de 186 % par rapport aux plafonds réglementaire. La CAL a cependant estimé que, dans la mesure où le logement attribué était plus petit que le précédent, la situation du ménage pouvait relever de la dérogation prévue par l'article L. 442-3-1 du CCH aux termes duquel « *en cas de sous-occupation du logement telle que définie à l'article L. 621-2 le bailleur propose au locataire un nouveau logement correspondant à ses besoins, nonobstant les plafonds de ressources prévus à l'article L. 441-1...* ». L'ancien DG précise par ailleurs que les ressources de son ménage ont très sensiblement baissé à partir de l'année 2014.

La signature du bail n'a pas été soumise à l'autorisation préalable du CA comme cela aurait dû être le cas en application des articles L. 423-10 et suivants du CCH compte tenu de la fonction de DG de l'intéressé et du statut de salarié de l'office de son épouse (employée en tant que responsable du personnel).

Il est à relever que l'ancien DG, compte tenu de sa longue expérience dans le secteur HLM et de ses fonctions, peut difficilement invoquer une méconnaissance de la législation applicable.

Il est à noter enfin que le ménage dispose de trois places de parking mais ne s'acquittait du paiement du loyer que pour deux d'entre elles jusqu'en août 2016. Cette situation est régularisée depuis le 1^{er} septembre 2016.

⁴ TA de Clermont-Ferrand, 7 novembre 2013 et CAA de Versailles, 4 novembre 2014, *Hauts de Seine Habitat*.

2.3.2.2 M. Bruno GESSI (janvier 2014 à février 2016)

M. GESSI a été nommé par une délibération du CA du 9 janvier 2014 qui fixait également le montant de sa rémunération. Cette rémunération qui comprenait une part forfaitaire et une part variable n'excédait pas les plafonds fixés par l'article R. 421-20 du CCH. Les objectifs et indicateurs pour déterminer le montant de la part variable sont mentionnés dans le contrat de travail, dont l'examen n'a pas révélé d'irrégularité. Ce contrat (signé le 10 janvier 2014) n'a cependant été ni présenté au CA préalablement à sa signature ni transmis aux fins de contrôle de légalité aux services préfectoraux comme il aurait pourtant dû l'être en application de l'article R. 421-16 du CCH.

M. GESSI a démissionné le 12 février 2016 afin d'exercer pleinement son mandat de DG de la SEM Levallois Habitat. Il est précisé que celui-ci avait été nommé DG de cette société le 20 novembre 2014 mais ne percevait pas de rémunération au titre de ce mandat social pendant la période de cumul.

2.3.2.3 M. Michel DE LARDEMELLE (depuis le 12 février 2016)

Le recrutement du DG actuel de l'office n'a pas donné lieu à la signature d'un contrat de travail comme cela aurait dû être le cas en vertu des articles L. 421-12 et R. 421-16 du CCH.

M. DE LARDEMELLE a en effet été nommé par le CA de l'OPH le 11 février 2016. Il n'a pas signé de contrat de travail et ne perçoit aucune rémunération pour cette fonction. L'office justifie cette situation par l'absence d'activité de l'office, en précisant que les actifs ont été transférés à la SEM « Levallois Habitat », et en mettant en avant son caractère transitoire. Les différentes décisions ayant conduit à ce transfert font, au moment du contrôle, l'objet d'un contentieux (cf. § 2.2).

L'office prend l'engagement de faire signer un contrat écrit au directeur général et de le faire approuver au conseil d'administration.

2.3.3 Les obligations déclaratives pesant sur les dirigeants

L'attention de l'office est appelée sur les obligations particulières auxquelles sont soumis les présidents et les DG d'OPH gérant un parc comprenant plus de 2 000 logements. Ces dirigeants doivent en effet, en application de l'article 11 de la loi n° 2013-907 du 11 octobre 2013 relative à la transparence de la vie publique et sous peine de sanction, adresser au président de la Haute Autorité pour la Transparence de la Vie Publique une déclaration de situation patrimoniale et une déclaration d'intérêts (dont une copie doit en également être transmise au ministre chargé du logement). Les dirigeants de l'organisme n'ont pas justifié du dépôt effectif des déclarations précitées.

2.3.4 Évaluation de l'organisation et du management

2.3.4.1 Organisation et fonctionnement interne

Au 31 décembre 2015, l'office de Levallois-Perret employait 40 personnes dont 31 relèvent de la fonction publique territoriale. Cet effectif a baissé de manière significative par rapport à 2011 (49 salariés recensés) en raison principalement de départs à la retraite non remplacés. Il représente une moyenne de 17 salariés pour 1 000 logements, ce qui est peu élevé si on le compare aux données publiées⁵ par la fédération des OPH qui relève un ratio moyen de 19,1 emplois (ETP) pour 1 000 logements gérés.

Le personnel comprend quatre cadres, un agent de maîtrise, dix employés, douze gardiens, huit employés d'immeuble et cinq ouvriers. Il se répartit au sein de trois grands services (administratif et comptable, gestion locative et gestion technique) installés au siège. La régie d'entretien dispose également de locaux techniques.

⁵ Source : les offices publics de l'habitat en 2014/rapport de branche (statistiques emplois et formation).

Le contrôle interne et le contrôle de gestion sont insuffisants. L'office n'a pas élaboré de procédure écrite couvrant les différentes activités de l'organisme. Cette lacune avait déjà été signalée par la MIILOS dans son rapport de 2010. Les réunions de service ne donnent pas lieu à la rédaction de comptes rendus. Les indicateurs de suivi et les tableaux de bord sont par ailleurs peu nombreux et ne sont pas partagés. Cette situation ne favorise pas la production de données fiables.

À titre d'exemple, les taux de vacance portant sur les trois dernières années mentionnés dans le rapport d'activité non pas pu être justifiés par les services de l'organisme. Le rapport d'activité de 2015 indique un taux de vacance globale de 3,9 % en 2015 sans en préciser l'origine. Or, l'office comptait au 31 décembre de l'année considérée 22 logements vacants sur un total de 2 399, soit un taux très différent de 0,9 %. Bien que l'état général du patrimoine soit très satisfaisant, un défaut de suivi des prestations prévues par les contrats (en matière de maintenance notamment) ainsi que de la régie d'entretien est également constaté. Aucun suivi formalisé n'existe s'agissant des interventions réalisées par les ouvriers de l'office, et aucun contrôle périodique ne peut être justifié sur les prestations externalisées d'entretien et de nettoyage (cf. infra § 3.3). Le coût élevé de la maintenance (cf. infra § 6.2.1.2) aurait pourtant dû inciter l'office à mieux vérifier l'efficacité des moyens consacrés à cette activité. Ces lacunes ont également contribué au retard pris dans les travaux de mise en conformité des ascenseurs (cf. infra § 5.2).

Le manque de rigueur dans la gestion est ancien et a eu également des conséquences financières. Un travail de remise en ordre a été initié depuis 2014 et se poursuit sous l'impulsion de l'équipe dirigeante actuelle (directeur général et secrétaire général officiant également à la tête de la SEM « Levallois Habitat »). L'office précise que le suivi des indicateurs a été fiabilisé, permettant de procéder à l'évaluation de la convention d'utilité sociale (CUS) 2011-2016.

Il est à noter qu'à l'occasion de l'archivage induit par le déménagement en cours lors du contrôle (transfert du siège social), les deux anomalies suivantes ont également été relevées :

- l'office n'a pas facturé à la ville des dépenses de chauffage bénéficiant à une école maternelle utilisant sa chaufferie alors qu'une convention avait été établie à cet effet. Le montant à recouvrer auprès de la commune s'élevait à 221 892 € ;
- l'existence de 58 chèques non encaissés (datant pour le plus ancien de 1981 et pour le plus récent de 2012) représentant un montant total de 25 841 €.

Les agents de la fonction publique ont bénéficié jusque fin 2015 de certains avantages dans des conditions irrégulières.

Une prime de « treizième mois » et trois jours de congés supplémentaires (deux jours « exceptionnels et un jour de congé d'ancienneté pour les agents en poste depuis plus de 5 ans) ont été en effet accordés aux agents en dehors de toute base légale. L'article 2 du décret 85-730 du 17 juillet 1982 relatif à la rémunération des fonctionnaires de l'État et des fonctionnaires des collectivités territoriales précise que les fonctionnaires ne peuvent bénéficier d'aucune indemnité autre que celles fixées par une loi ou un décret. De même, aucune disposition législative ou réglementaire ne prévoit ce type de congés dans la fonction publique territoriale qui aboutissait à déroger à la durée légale de travail de 1 607 heures annuelles instaurée par l'article 1 du décret n° 2001-623 du 12 juillet 2001 pris pour l'application de l'article 7-1 de la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 et relatif à l'aménagement et à la réduction du temps de travail dans la fonction publique territoriale.

À l'occasion du transfert d'activité, les fonctionnaires ont été détachés au sein de la SEM (mis à part une personne qui a été reclassée au sein des services municipaux) et ont pu signer, dans ce cadre, des contrats de travail ne remettant pas en cause les avantages précédemment accordés. La situation actuelle ne révèle plus d'irrégularité.

2.3.4.2 La commande publique

La gestion et le suivi de l'ensemble des marchés publics sont assurés par une juriste au sein de l'organisme. Les marchés ont été régis par l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics et à son décret d'application. Il devra être tenu compte de l'évolution du cadre juridique⁶ en vigueur depuis le 1^{er} avril 2016 désormais.

Une commission d'appel d'offres a été constituée et ses modalités de fonctionnement ont été définies. La liste des marchés attribués est portée à la connaissance du CA chaque année.

L'examen des pièces relatives aux conditions de passation en 2013 du marché de prestations de dépannage et de vérification des ascenseurs d'une part et des travaux de maçonnerie à réaliser dans les immeubles du patrimoine d'autre part n'a pas mis en évidence d'irrégularité.

Des manquements aux règles de la commande publique ont été, en revanche, relevés dans l'attribution sur la période récente de certains marchés de prestations de services. L'OPH a eu en effet recours sans mis en concurrence préalable à des prestataires dans le cadre des trois marchés suivants :

- le marché de mise à disposition de personnel de gardiennage signé le 7 juillet 2014 dont le coût total facturé à fin juillet 2016 s'élevait à 198 828 € TTC ;
- la convention portant sur une mission d'expertise comptable signée le 30 mars 2015 dont le coût total facturé à fin juillet 2016 s'élevait à 110 424 € TTT ;
- le marché d'assistance juridique signé le 24 mars 2013 dont le coût total facturé à fin juillet 2016 s'élevait à 18 354 € TTC.

Ce faisant l'office n'a pas respecté les principes de liberté d'accès à la commande publique, d'égalité de traitement des candidats et de transparence des procédures prévus par l'article 6 de l'ordonnance précitée de 2005. Il n'a en outre pas appliqué les règles de passation qu'il a lui-même définies pour les marchés de prestation de service situés en dessous des seuils de procédure formalisées (demande de trois devis pour les marchés d'un montant inférieur à 25 000 € et avis de publicité lorsque le marché était compris entre 25 000 et 207 000 € HT). La charge de travail de la juriste et le contexte d'urgence ont été avancés par l'organisme pour justifier la conclusion de gré à gré de ces marchés.

L'office a entrepris des actions correctives en indiquant avoir relancé une consultation pour les marchés d'expertise comptable et d'assistance juridique en 2017. Une nouvelle consultation en vue de passer un marché de mise à disposition de personnel de gardiennage sera en outre lancée en 2018.

Il est constaté également que l'office a confié depuis le 1^{er} septembre 2002 une prestation de nettoyage à une entreprise par le biais d'un contrat comportant une clause de reconduction tacite sans limitation de durée. Ce contrat a été dénoncé en août 2016.

2.4 CONCLUSION

L'OPH de Levallois-Perret a été administré et dirigé entre 2011 et 2015 dans des conditions révélant des insuffisances. Des irrégularités dans son fonctionnement et des lacunes dans la qualité de l'information fournie

⁶ Ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés public et décret n° 2016-360 du 25 mars 2016 relatif aux marchés publics.

au conseil ont en effet été relevées. L'organisation interne est marquée par un déficit de procédures écrites et de contrôle de gestion. Des actions correctives ont été engagées depuis 2014 pour améliorer cette situation.

L'office a décidé fin 2015 à l'initiative de sa collectivité de rattachement (la commune de Levallois-Perret) de transférer ses actifs à la SEM « Levallois-Habitat ». Le préfet des Hauts-de-Seine a contesté la régularité de ce transfert. La juridiction administrative a prononcé la suspension de l'exécution des décisions relatives à ce transfert dans l'attente d'un jugement au fond estimant qu'un doute sérieux pesait sur sa légalité.

Le conseil municipal de Levallois, par délibération du 26 juin 2017, a décidé de rattacher à l'Établissement Public Territorial de Paris Ouest La Défense, l'Office Public de l'Habitat de Levallois, à compter du 31 décembre 2017, en application de la loi NOTRe du 07 août 2015.

Les dirigeants de l'office font valoir que l'ambition du plan de développement du logement social porté par la ville de Levallois repose sur la SEM « Levallois Habitat » mais que l'office entend jouer son rôle en tant qu'actionnaire de cette SEM.

Il n'en demeure pas moins que les perspectives d'avenir de l'OPH sont donc actuellement très incertaines. Il appartiendra aux dirigeants de garantir l'exercice du service d'intérêt économique général pour lequel l'office a été agréé.

3. PATRIMOINE

3.1 CARACTÉRISTIQUES DU PATRIMOINE

3.1.1 Description et localisation du parc

L'office exerce son activité locative exclusivement sur le territoire de Levallois-Perret et n'est pas implanté dans un secteur présentant des difficultés particulières. Il gère 2 399 logements collectifs en 2015 se répartissant comme suit du point de vue de leur mode de financement : 85 % a été financé dans le cadre de dispositifs anciens (HLMO notamment), 9 % par du PLA, 4 % de l'ILN et 1 % du PLS.

Le parc conventionné représente 81 % du patrimoine et 466 logements (366 HLMO et 100 ILN) n'ont jamais fait l'objet d'un conventionnement à l'APL. La typologie des logements de l'office est la suivante : 5 % de T1, 22 % de T2, 35 % de T3, 35 % de T4 et 3 % de T5. Le patrimoine est très ancien (44 ans d'âge moyen). Les logements ayant une consommation énergétique supérieure à 230 kwh/m²/an (classement E, F et G) représentent 10 % du parc. Il est précisé à titre comparatif que la proportion de logements «énergivores » est évaluée à 24 % dans le parc HLM (source : SoeS, RPLS au 1^{er} janvier 2015).

L'office possède par ailleurs une RPA (de 60 équivalents-logements) qui n'est pas conventionnée à l'APL. La gestion de l'établissement est assurée par le CCAS de Levallois dans le cadre d'un contrat de location signé en 1975. Ce contrat nécessiterait d'être mis à jour notamment pour tenir compte de la réforme comptable de 2004. Il fait ainsi toujours référence à l'ancienne provision pour grosses réparations (PGR) à laquelle se substitue désormais la notion de « participation pour couverture des travaux de renouvellement des composants et du gros entretien à la charge du bailleur ». Les obligations de travaux pesant sur le propriétaire et le gestionnaire ne sont pas précisées. L'organisme pourrait utilement compléter ce contrat par avenant afin d'y annexer un document détaillant les responsabilités respectives en matière de travaux.

3.1.2 Rotation et vacance

Le patrimoine de l'office est peu affecté par les phénomènes de vacance ou de rotation. Les délais de relocation sont par ailleurs maîtrisés.

L'évolution de ces deux indicateurs depuis 2014 est décrite dans le tableau ci-dessous.

Situation au 31/12	2013	2014	2015	Parc HLM* (Taux moyens)	
				Dép.92	ÎdF
Taux de mobilité	4 %	2,8 %	4,5 %	5,9 %	6,2 %
Taux de vacance globale	0,5 %	0,3 %	0,9 %	2 %	2,1 %
Taux de vacance de plus de trois mois	0,1 %	0,08 %	0,4 %	0,9 %	0,8 %

* Source : SoeS, RPLS au 1^{er} janvier 2015.

3.2 ACCESSIBILITÉ ÉCONOMIQUE DU PARC

3.2.1 Loyers

Les hausses de loyers décidées depuis 2012 respectent les règles⁷ de plafonnement en vigueur. Elles sont résumées dans le tableau ci-dessous.

	2012	2013	2014	2015	2016
Taux d'augmentation	1,9 %	2,15 %	0,8 %	0,45 %	0 %
Taux maximal autorisé	1,9 %	2,15 %	0,9 %	0,47 %	0,02 %

Il est à noter que les délibérations du CA de l'OPH relatives aux loyers (prises en application de l'article L. 442-1-2 du CCH) interviennent systématiquement durant la fin du mois de novembre de l'année N-1 et prévoient une prise d'effet de l'augmentation au 1^{er} février de l'année N. Cette pratique va à l'encontre, s'agissant des logements conventionnés, des dispositions de l'article R. 353-17 du CCH aux termes duquel le loyer pratiqué « peut être modifié le 1^{er} janvier et le 1^{er} juillet de chaque année selon les modalités fixées par la convention ». La convention-type prévue par l'annexe I à l'article R. 353-1 du CCH précise également dans son article 10 que loyer pratiqué peut être révisé chaque année le 1^{er} janvier et le 1^{er} juillet en cours de contrat de location. Les augmentations de loyer ne peuvent ainsi débiter au 1^{er} février.

Le loyer moyen mensuel pratiqué (ensemble du patrimoine) s'établit à 4,8 € au m² de surface habitable (SH) en 2015. Ce niveau de loyer apparaît particulièrement bas si on le compare à celui observé en moyenne auprès des autres bailleurs sociaux du département des Hauts-de-Seine (6,8 €/m² de SH) et de ceux de la région parisienne (6,5 €/m² de SH). L'OPH applique depuis le 1^{er} mai 2012 un loyer à la relocation correspondant au loyer maximum de la convention APL, sauf s'il s'agit de mutations vers un logement plus petit. Il dispose d'une marge théorique d'augmentation sur son parc conventionné à l'APL très importante qui peut être estimée à 24 % en 2015. Le montant du loyer plafond est mentionné sur les quittances conformément à l'article R. 445-13 du CCH.

La répartition des loyers au sein du patrimoine ne favorise pas la mobilité des locataires les plus anciens et rend le parc peu accessible aux ménages les plus défavorisés.

Le taux de mobilité dans le parc est très bas (4 % en moyenne). Les anciens locataires bénéficient, compte tenu du niveau très peu élevé des loyers, d'une rente de situation qui ne les incite pas à quitter le parc HLM y compris en cas d'amélioration notable de leur situation en termes de revenus. L'office fait valoir, à juste titre,

⁷ Ces règles résultent de l'article 210-III de loi n° 200-1657 du 29 décembre 2010 de finances pour 2011 qui avait pour effet de limiter la hausse des loyers HLM à la variation de l'IRL. Ce dispositif a été prorogé de trois années supplémentaires par l'article 112-II de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

que les possibilités actuelles de hausse légale, basée sur l'IRL, ne permettent plus d'augmenter substantiellement les loyers des locataires en place.

Mais à l'inverse, la décision prise en 2012 de fixer le montant du loyer au maximum prévu par la convention APL à la relocation, génère un taux d'effort important pour les ménages modestes entrants qui leur permet difficilement d'intégrer le patrimoine de l'office.

L'efficacité sociale de la politique de modération des loyers conduite par l'office apparaît dans ce contexte très amoindrie, comme le confirme l'occupation du parc (cf. infra § 4.1) et la faible rotation dans le patrimoine.

Quoi qu'il en soit, l'entrée en vigueur de l'article 70 de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté imposera à chaque organisme HLM de consacrer 25 % des attributions annuelles des logements situées en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville aux ménages demandeurs relevant du premier quartile de ressources les moins élevées. Le respect de cette disposition interpellera donc l'office sur l'adéquation du niveau des loyers à la relocation aux demandeurs les plus modestes.

3.2.2 Supplément de loyer de solidarité

La CUS signée par l'office prévoit une modulation à la baisse du calcul du SLS en application de l'article R. 441-21-1 du CCH. 73% des locataires ont été enquêtés en 2015 (les ménages qui n'ont pas été interrogés sont ceux occupant un logement ILN et ceux percevant une aide au logement).

123 locataires ont été assujettis au paiement du SLS compte tenu des ressources déclarées et sept se sont vus appliquer un SLS forfaitaire pour défaut de réponse. Aucun des ménages soumis au surloyer ne percevait des revenus susceptibles de lui faire perdre son droit au maintien dans les lieux sur le fondement de l'article L. 442-3-3 du CCH (ressources supérieures au double du plafond pour l'attribution d'un logement) au moment du contrôle, à l'exception du cas de l'ancien directeur général (cf. supra).

Le montant perçu au titre du SLS a représenté 524 072 € en 2015. Aucune irrégularité n'a été relevée.

3.2.3 Charges locatives

Les charges locatives font l'objet d'un arrêté annuel global qui se traduit par l'envoi d'un décompte en septembre N+1 suivi d'une régularisation en octobre. La gestionnaire se base pour ce faire sur les factures de charges récupérables obtenues auprès du service comptable.

L'équipement en compteurs individuels d'eau chaude progresse. Ainsi à la mi-2016 les logements de 13 programmes sur 26 sont équipés de compteurs individuels dont les relevés d'indices sont effectués par les gardiens.

Seuls 3 programmes totalisant 43 logements sont équipés de chaudières individuelles.

Le niveau moyen de charges communes 2014 (hors chauffage, ascenseurs et eau chaude sanitaire) est de 8,35 €/m² de shab contre une moyenne calculée par l'observatoire des charges de l'USH en 2014 pour l'Île-de-France de 12,72 €⁸. Cette différence s'explique entre autres par le fait que l'entretien des espaces extérieurs est entièrement pris en charge par la ville⁹ et que depuis 2008, les salaires des gardiens ne font plus

⁸

Entretien ménager	6,37 €
Taxes récupérables	3,86 €
Électricité parties communes	1,42 €
Autre entretien	1,07 €
Total	12,72 €

⁹ Sur la base d'une convention dont le transfert à la Saem LP a fait l'objet d'une délibération du conseil municipal du 15 février 2016.

l'objet de récupération, ces derniers n'assurant ni la gestion des ordures ménagères, ni le ménage (ils n'effectuent qu'un ménage d'appoint, entre le passage des entreprises).

Le niveau moyen de charges de chauffage 2014 est de 10,16 €/m² de shab pour une moyenne Île-de-France 2013 de 10,80 €.

En 2014, le provisionnement de charges locatives a atteint 4 859 413 € contre un montant de charges réelles constatées de 3 895 143 €, soit un sur provisionnement excessif de 24,76 %.

Cette situation est avant tout due aux charges de chauffage qui présentent un sur provisionnement de 51,04 % imputable à l'absence de recalibrage des appels de provisions, suite au changement de prestataire dans le cadre de la délégation de service public. Cette question pourrait être inscrite à l'ordre du jour des réunions d'un futur conseil de concertation locative.

De plus 6 programmes totalisant 484 logements familiaux présentent en 2014 un niveau de sur provisionnement supérieur à 30 % :

Code interne	Ensemble	Nbre de logts	Provisions en €	Charges réellement constatées en €	Surprovisionnements en %
41	17, rue de Lorraine	148	344 219	230 683	49,22
11 et 12	24, rue J. Guesde et 7 Lorraine	84	168 292	118 042	42,57
13	7, rue de Lorraine	48	118 737	85 076	39,57
317	62, rue Jean Jaurès	34	69 355	50 819	36,47
315 à 316	70-74, rue Jean Jaurès	80	166 259	125 988	31,96
311 à 314	62-68, rue Jean Jaurès	90	207 240	158 046	31,13
Total		484			

En 2015, l'office n'avait toujours pas tiré les enseignements de l'exercice mené en 2014 et avait fait une première évaluation du provisionnement excédant 5,9 M€. Sur les conseils du cabinet d'expertise comptable (cf. infra § 6.1), une nouvelle estimation a été réalisée, d'un montant de 4 583 654 € sur l'ensemble du patrimoine. Compte tenu d'un montant de réparations locatives estimé à 17 107 €, les appels de charges communes s'élèvent à 4 566 547 €. Les charges récupérables de l'année 2015 étant de 4 316 189 €, moins une vacance estimée à 164 911 € (3,82 %), soit 4 151 278 €, le sur-provisionnement au titre de l'année 2015 serait ainsi moindre et de l'ordre de 10 %.

3.3 CONCLUSION

Le patrimoine de l'office est attractif et connaît peu de vacance et de rotation. L'office dispose sur son parc conventionné d'une marge théorique d'augmentation des loyers très importante (supérieure à 20 %). Les charges sont par ailleurs bien maîtrisées, en dehors d'un sur provisionnement constaté en 2014, qui a été réduit en 2015. L'efficacité sociale de cette politique de modération est amoindrie par la faible mobilité dans le parc et l'augmentation des loyers à la relocation qui rendent difficile son accès aux ménages modestes.

La réglementation en matière de loyer est respectée, aucune irrégularité n'a été relevée.

4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

4.1 CARACTÉRISTIQUES DES POPULATIONS LOGÉES

Les enquêtes sur l'occupation du parc locatif (OPS) prévues par l'article L. 442-5 du CCH ne donnent lieu à aucune exploitation particulière. L'enquête de 2014 présente par ailleurs quelques insuffisances.

Les enquêtes et les évolutions qui en ressortent ne sont en effet pas analysées et ne font pas l'objet d'une présentation synthétique auprès des administrateurs afin de les éclairer sur le profil social et familial des locataires. L'enquête de 2014 n'a par ailleurs pas été réalisée avec la rigueur suffisante. Les locataires des 100 logements ILN n'ont pas été interrogés, or cette catégorie de logement est visée par l'arrêté du 3 juillet 2013 relatif à la collecte de renseignements statistiques en 2014 sur l'occupation des logements sociaux et son évolution. L'OPH n'a par ailleurs recueilli que 78 % de réponses alors que ce taux était de 99 % en 2012.

L'office précise que le taux de réponse est remonté à 99 %, s'agissant de l'enquête de 2016, et qu'une exploitation précise des résultats a été engagée en vue d'une présentation au conseil d'administration.

Les principaux résultats des enquêtes OPS effectuées en 2012 et 2014 sont résumés dans le tableau ci-dessous. Les taux moyens ressortant, pour le département des Hauts-de-Seine et l'Île-de-France, des enquêtes OPS de 2014 y sont également mentionnés à titre indicatif.

	OPH de LEVALLOIS		Résultats OPS 2014* : ensemble bailleurs sociaux	
	OPS 2012	OPS 2014	Dép.92	Île-de-France
Taux de réponses	99 %	78 %	-	-
Ress. < à 20 % des plafonds réglementaires	10 %	8 %	12,7 %	15,1 %
Ress. < à 60 % des plafonds réglementaires	49 %	41 %	46 %	53,7 %
Ress. > à 100 % des plafonds réglementaires	15 %	22 %	19,5 %	14,8 %
Bénéficiaires d'une aide au logement	18 %	18 %	27,1 %	34,5 %
Familles monoparentales	25 %	25 %	19,3 %	20,9 %
Familles de trois enfants et plus	8 %	6 %	10 %	12 %
Personnes seules	34 %	34 %	34 %	32 %

*Observatoire du logement social en Ile-de-France/ OPS 2014-tableaux de synthèse par territoire.

Ce tableau montre que la grande majorité des locataires de l'office ne présentaient pas en 2012, plus encore en 2014, des caractéristiques sociales marquées. Il peut être relevé en particulier pour 2014 la proportion significative de ménages dépassant les plafonds de ressources (22 %), le taux peu élevé d'allocataires d'une aide au logement (18 %) et la faible représentation des ménages à bas revenus (41 % des ménages disposent de moins de 60 % des plafonds de ressource dont 8 % moins de 20 %). En flux, 14 % des ménages entrants en 2014 se situeraient en revanche en deçà de 20 % des plafonds de ressources. Le faible nombre de ménages concernés (18 sur 126 attributions) permet difficilement d'en déduire une tendance représentative, qui devra donc être confirmée.

Le faible niveau des loyers pratiqués sur le parc n'a donc, pour l'heure, pas d'effet levier sur l'accueil des ménages aux revenus les plus modestes.

L'office nuance cette évaluation en précisant que la tendance en 2016 est davantage sociale. Ainsi, il avance que le taux de ménages dont les ressources sont inférieures à 60 % des plafonds se situe à 46 %, à l'instar de la moyenne constatée dans le département des Hauts-de-Seine. Ceci méritera d'être analysé plus finement notamment au vu de l'évolution d'autres indicateurs.

4.2 L'ACCUEIL ET L'HÉBERGEMENT DES MÉNAGES EN DIFFICULTÉ

Les objectifs de relogement fixés par les accords collectifs départementaux n'ont pas été atteints.

	2011	2012	2013	2014	2015*	Total
Objectifs OPH	30	30	30	30	52	172
Résultats	21	11	14	8	19	73

* Le relogements au titre DALO sont intégrés dans les objectifs depuis 2015 - Source : DRIHL - UT HL92 – SHAL.

La faible contribution au relogement des plus démunis avait déjà été constatée par la MILOS dans son dernier rapport de contrôle. L'office qui accueille sur son parc moins de ménages défavorisés que les autres bailleurs sociaux franciliens comme le montrent les enquêtes OPS doit accentuer ses efforts dans ce domaine.

L'office s'est par ailleurs engagé, dans le cadre de sa CUS (indicateur F III) à consacrer chaque année 15 % des attributions de ses logements à des ménages reconnus « prioritaires » par la commission de médiation au titre du DALO.

La situation depuis 2012 est décrite dans le tableau ci-dessous.

	2012	2013	2014	2015	Total
Nombre total d'attributions effectuées durant l'année	81	95	76	108	360
Nombre de relogements DALO	7	9	7	21	44
Part des DALO en % dans les attributions totales	9 %	9 %	9 %	19 %	12 %

L'office précise que ces objectifs sont très difficiles à atteindre au regard du volume annuel d'attributions, qui reste limité et fluctuant.

Il est exact que les résultats de l'office en 2015 sont en très nette amélioration par rapport aux années précédentes. Cette contribution plus importante, à souligner, devra être poursuivie.

4.3 ACCÈS AU LOGEMENT

4.3.1 Connaissance de la demande

La commune (direction du logement) est le lieu de dépôt et d'enregistrement privilégié par les demandeurs de logement. Peu de demandes sont adressées directement à l'office qui s'est organisé en interne, suite aux critiques formulées par la MILOS dans ses rapports de 2002 et 2010, de façon à pouvoir procéder à l'enregistrement des demandes qu'il reçoit directement en vue de l'attribution du numéro unique. Conformément à l'article R. 441-2-8 du CCH, les demandes sont par ailleurs systématiquement radiées après attribution et signature du bail.

Le fichier communal recensait 5 394 demandeurs en 2015 et le délai moyen d'attente avant l'attribution d'un logement oscille entre cinq ans pour les logements de petite surface (T1 et T2) et 10 ans pour ceux ayant une surface plus grande. Il est précisé que le délai anormalement long pour l'attribution d'un logement social est fixé à quatre ans dans les Hauts-de-Seine soit un délai plus élevé que les autres départements franciliens (délais fixés à trois ans) si on excepte Paris¹⁰.

4.3.2 Les réservations de logement

50 % du parc ne relève d'aucun réservataire. Le contingent préfectoral est identifié et représente près de 29 % du parc. L'office a signé le 30 mars 2012, conformément à l'article R. 441-5 du CCH, une convention avec le Préfet du département des Hauts-de-Seine afin de définir les modalités de suivi de ce contingent. La gestion du contingent préfectoral est déléguée à la commune depuis 2005 qui elle-même détient 20 % des droits de réservation selon l'organisme. Les autres bénéficiaires de droits de réservation sont les collecteurs d'Action Logement, le Conseil départemental et l'APALF (association ayant pour objet de faciliter l'accès au logement des agents du ministère de l'économie).

En revanche, la validité du quota de droits de réservation dévolu à la commune n'a pas pu être démontrée par l'office. En effet, le contingent imparti à commune s'élève en effet selon l'organisme, à 473 logements. Or, les documents produits durant le contrôle ne concernent que 72 logements (soit 3 % du parc total) et se composent de :

¹⁰ Le délai anormalement long diffère pour Paris en fonction de la taille du logement : 6 ans pour un T1, 9 ans pour un T2 ou T3, 10 ans pour un T4 et plus.

- trois avenants signés en 1976 indiquant l'affectation de 67 logements au total en contrepartie de l'octroi de la garantie communale (les conventions d'origine n'ont pu être fournies et l'échéance des garanties n'a pas été précisée).
- et d'une convention de réservation signée le 8 juillet 2013 et prévoyant la réservation de trois logements au profit de la ville.

L'office explique que les autres conventions n'ont pu être retrouvées. Les réservations octroyées à la commune représentent bien 20 % des logements conventionnés par immeuble ayant bénéficié de la garantie d'emprunt, ce qui est effectivement vérifiable en consultant le tableau de synthèse.

Afin de régulariser la situation, l'office est invité, en application des articles L. 441-1 et R. 441-5 du CCH, à formaliser de nouveau une convention avec la ville, bénéficiaire des réservations, et la transmettre aux services de l'État.

4.3.3 Politique d'occupation du parc de l'organisme

L'office ne dispose pas actuellement d'un document spécifique décrivant ses orientations en matière d'attribution de logement et la manière dont ils doivent se décliner. Les critères d'attribution utilisés sont mentionnés dans le règlement intérieur de la commission d'attribution des logements (CAL) qui a été adopté par le CA le 10 juin 2014. L'article 11 du règlement prévoit que la CAL exerce sa mission en respectant les objectifs et les critères généraux définis aux articles L. 441 et L. 441-1 du CCH et en se référant aux notions d'urgence (demandeur confronté à des conditions de logement difficiles), de nécessité (demandeur confronté à une difficulté majeure et réelle liée au logement) et d'ancienneté de la demande. Le souhait de favoriser les mutations internes afin de parvenir à une meilleure adéquation du logement par rapport à la composition familiale et aux ressources constitue également une orientation de l'organisme (article 12 du règlement intérieur).

La vérification d'un échantillon significatif¹¹ d'attributions de logements intervenues entre 2012 et 2015 n'a pas mis en évidence de dépassements des plafonds de ressources ou de dossiers incomplets. Aucune irrégularité n'a donc été constatée, à l'exception de la situation spécifique de l'ancien directeur général de l'office (cf. § 2.3.2.1).

Les services de l'organisme n'effectuent pas la présélection des demandes lorsque des logements non réservés (50 % du parc) se libèrent avant leur passage en CAL. Cette tâche est assurée par la direction du logement de la ville de Levallois-Perret dans des conditions et en appliquant des critères qui ne sont pas connus de l'organisme. Ce mode de fonctionnement ne garantit pas la transparence et ne permet pas au conseil d'administration d'attester que l'égalité de traitement entre les demandeurs a été respectée. Les dirigeants de l'office ont souligné que ce mode de faire était identique pour l'ensemble des bailleurs sociaux intervenant sur la ville de Levallois-Perret, et précisé que des réunions hebdomadaires entre la ville et l'office permettaient à ce dernier de s'assurer en amont du type de candidatures présentées à la CAL.

L'analyse des délais montre que pour une trentaine de dossiers (soit 15 %) la durée entre la date de dépôt effectif et la signature du bail a été inférieure à six mois. Interpellé par l'équipe de contrôle sur deux situations relevant d'un délai particulièrement court (moins de trois mois), l'office a néanmoins pu motiver et justifier le choix opéré par la CAL.

L'office est tenu¹² de rendre publiques depuis le 31 décembre 2015 selon des modalités incluant leur mise en ligne les orientations qui ont été définies en matière d'attribution des logements par son conseil

¹¹ 182 dossiers représentant 50 % des attributions effectuées sur la période considérée.

¹² Cf. article 14 du décret n° 2015-522 du 12 mai 2015, codifié à l'article R. 441-9 du CCH.

d'administration. Cette obligation de publication concerne également le règlement intérieur de la CAL. Il conviendrait donc, dans un souci de lisibilité et afin de se conformer pleinement aux prescriptions de l'article R. 441-9 du CCH, que la politique d'attribution des logements et le règlement intérieur soient désormais formalisés dans deux documents distincts.

Le bilan annuel établi par la commission d'attribution pourrait utilement être enrichi par des éléments statistiques (profil social et familial des demandeurs, contribution de l'office dans le cadre des accords collectifs départementaux, ancienneté...) afin de permettre au conseil d'apprécier la conformité de l'action de la CAL avec les orientations qui ont été définies et d'évaluer la politique sociale conduite.

4.3.4 Gestion des attributions

- Le passage en commission d'attribution des logements

La CAL est régulièrement constituée et se réunit en moyenne une fois par mois. Elle examine généralement trois demandes conformément à ce que prévoit l'article R. 441-3 du CCH. Les services municipaux ont en charge la préparation des réunions de la commission d'attribution de logement (CAL) et en assurent le secrétariat. Les dossiers sont classés par ordre de priorité et font l'objet d'une présentation lors de la CAL par le responsable logement de la ville dont l'avis est généralement suivi par la commission.

La CAL examine l'ensemble des demandes quel que soit le financement d'origine. Les logements « ILN » ne sont soumis à aucune condition particulière de ressources. Cette pratique n'est pas irrégulière. Néanmoins, il serait de bonne gouvernance que les relocations soient effectuées en respectant des plafonds définis par le CA afin de s'assurer que l'activité de l'organisme reste tournée vers les ménages à ressources modestes conformément aux articles L. 411-1 et L. 421-1 du CCH.

Il est à noter également que le règlement intérieur instaure une procédure particulière permettant au maire, dans les cas d'extrême urgence, en accord avec le président de la CAL, d'attribuer un logement et que la décision soit entérinée lors de la commission suivante. Il n'entre cependant pas dans les compétences du maire de décider de telles attributions. Il est donc recommandé que ce dispositif particulier d'attribution ne soit dévolu qu'au président de l'organisme, en concertation avec le maire.

- La signature des baux

L'OPH a ajouté dans les baux, conformément à l'article 61-V de loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (dite loi Molle), une référence aux dispositions (articles L. 442-3-1 à L. 442-4 du CCH) précisant les cas de perte du droit au maintien dans les lieux (dépassement de plus de 200 % des plafonds, sous-occupation et logement adapté au handicap occupé de manière non conforme). Les décomptes de surface (corrigée ou utile) et les diagnostics de performance énergétiques sont remis aux locataires entrants.

L'état des risques naturels et technologiques n'était en revanche pas délivré lors des relocations. Il est rappelé que cet état fait partie des pièces obligatoires que doit comporter le dossier de diagnostic technique que doit fournir le bailleur en vertu de l'article 3-1 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989. Le document est cependant remis depuis le 1^{er} janvier 2016.

- Location non réglementaire

Le contrôle a mis en évidence que la commune de Levallois-Perret bénéficie dans des conditions irrégulières d'un logement conventionné.

Il est rappelé que seules les personnes morales visées à l'article R. 441-1 du CCH peuvent se voir attribuer un logement social et que ce dernier ne peut constituer l'accessoire d'un contrat de travail (article R. 441-11 du

CCH). Or un logement (T4 situé rue de Lorraine conventionné depuis 1997) est loué à la commune depuis le 1^{er} juillet 1990 et mis à la disposition d'un de ses agents.

L'office prend l'engagement de mettre fin à cette situation dans les meilleurs délais.

4.4 QUALITÉ DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

L'office ne dispose pas d'agences délocalisées et s'appuie pour les tâches de proximité sur les gardiens et employés d'immeubles. La régie d'entretien est sollicitée pour la remise en état des logements et pour certains travaux de réparation dans les parties communes. L'entretien ménager est externalisé et le personnel de proximité est chargé principalement de la surveillance du patrimoine et du traitement des réclamations. Cette organisation apparaît adaptée à la taille et à la configuration du parc. Aucune insuffisance particulière en termes de nettoyage et de surveillance n'a été relevée lors des visites de sites. Les immeubles sont apparus dans un bon état de conservation et d'entretien.

La gestion et le traitement des réclamations sont assurés par les gardiens et le service technique. L'office s'est engagé dans le cadre de la CUS (indicateur HII) à prendre en compte 100 % des réclamations dans un délai de 30 jours. Le bilan intermédiaire de la CUS portant sur les années 2011 et 2012 indique que cet objectif a été atteint. L'office n'a cependant pas élaboré de procédure de traitement des réclamations et ne dispose pas d'outil de suivi informatisé lui permettant d'évaluer ses performances en termes de délais et de qualité des réponses. Les résultats affichés dans le cadre de la CUS doivent par conséquent être accueillis avec prudence. Aucune enquête de satisfaction sur la qualité du service offert n'a été réalisée par l'organisme depuis plus de 15 ans.

L'office n'a par ailleurs pas instauré de conseil de concertation locative. Il est rappelé que ces dispositifs de concertation sont obligatoires (en application par l'article 44 bis de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière) et qu'un plan de concertation aurait dû être élaboré dans le délai de neuf mois après publication de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain. L'office prend l'engagement de le mettre en place en 2017.

4.5 TRAITEMENT DES IMPAYÉS

Le quittance à lieu a lieu avant le 10 du mois.

Une convention entre la trésorerie principale et l'office a été signée en janvier 2011, précisant les tâches respectives des parties en matière de gestion des impayés.

Sa mise en application assez récente daterait d'octobre 2014. Jusqu'à cette date, la trésorerie procédait à une première relance par courrier simple le 30 du mois suivant puis à une seconde relance par courrier recommandé de mise en demeure 15 jours plus tard.

Depuis octobre 2014, l'office procède à une 1^{ère} relance le 20 du mois, suivie d'une seconde relance 15 jours plus tard par courrier simple. La 3^{ème} relance a lieu à nouveau 15 jours plus tard par courriers simple et avec AR.

L'office a renforcé sa collaboration avec la trésorerie en lui accordant une autorisation générale et permanente de poursuites par voie d'OTD¹³ et en participant à une commission « *impayés* » qui se réunit chaque mois dans les locaux de la trésorerie, en présence du directeur général de l'office.

¹³ Opposition à tiers détenteurs.

L'office ne dispose pas de conseillère sociale. Les locataires en difficulté sont orientés vers les services sociaux de la mairie s'ils sont employés municipaux ou vers les EDAS (espaces départementaux d'action sociale).

La trésorerie municipale gère la dette des locataires partis et propose, sauf en 2014, un volume de créances à passer en non-valeurs. Il apparaît que les actions en recouvrement des impayés admis en non valeurs restent totalement infructueuses sur l'ensemble de la période.

Le stock d'impayés corrigé des admissions en non-valeurs reste très inférieur à la médiane. Rapporté aux produits, il est de 8,67 % en moyenne sur la période, un niveau très en-deçà de la médiane.

(en k€)	2011	2012	2013	2014	2015
Loyers et charges logements quittancés (produits)	13 545	13 908	14 367	15 257	15 532
Montant des créances douteuses (c/416)	248	292	347	338	376
+ Admissions en non-valeur (c/654)	35	19	16	0	38
Rétablissement personnels (c/678)	0	0	0	0	0
- Recouvrement sur admissions en non-valeur (c/7714)	0	0	0	0	0
= Total des créances douteuses	283	312	364	338	414
PM Provision créances douteuses	197	208	278	276	276
Montant des créances simples (comptes 411 et 5118)	925	937	991	847	869
Total du stock d'impayés c/411+416+654-7714	1 208	1 249	1 355	1 185	1 283
Indicateur Boléro B 14 - Stock d'impayés corrigé des ANV/ produits	8,92 %	8,98 %	9,43 %	7,77 %	8,26 %
Médiane OPH Île-de-France 2014				16,20 %	

En revanche, la part de la dette à plus d'un an est en forte progression depuis 2012.

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Dette supérieure à 1 an	56	66	135	168	NC
En % des créances douteuses	22,58	22,60	38,90	49,70	

Même si la dette la plus importante se limite à 11 000 €, l'office est confronté à un nombre croissant de procédures de rétablissement personnel prononcées par la Banque de France.

Enfin, l'équipe de contrôle recommande à l'office d'assurer un suivi et un reporting régulier de la situation des impayés au conseil d'administration (cf. § 2.3.1).

4.6 CONCLUSION

L'office accueille une population qui, majoritairement, présente des caractéristiques sociales moins marquées, comparativement aux autres bailleurs sociaux franciliens. Il pourrait, eu égard en particulier au faible niveau des loyers pratiqués, accueillir davantage de ménages à faibles revenus.

La commune de Levallois-Perret joue un rôle prépondérant dans le processus d'instruction et d'attribution des logements. Le contrôle n'a pas révélé d'irrégularité en la matière. Dans le cadre des nouvelles dispositions législatives, l'office est invité à rendre publique les orientations définies par le conseil d'administration en matière d'attribution, permettant de s'assurer de la transparence des procédures et de garantir que des critères objectifs pour la sélection des demandeurs ont été mis en place.

L'organisation mise en place en matière de gestion de proximité est adaptée à l'état du parc. Les dispositifs d'évaluation du service offert (par le biais notamment d'enquêtes de satisfaction) et de concertation locative doivent cependant être développés.

5. STRATÉGIE PATRIMONIALE

5.1 ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

L'OPH s'est doté d'un plan stratégique de patrimoine (PSP) fin 2008 qu'il n'a pas exploité. Il a peu construit depuis 2011 et son action a été tournée principalement vers l'entretien et l'amélioration énergétique du parc existant. Les immeubles les plus énergivores n'ont cependant pas été traités.

- Le contenu du PSP

Le plan ne prévoyait pas de projets de développement et n'envisageait aucune opération de vente ou démolition. Il fixait une programmation de travaux (notamment d'amélioration énergétique) sur 10 ans qui n'a été mise en œuvre que partiellement et qui ne faisait l'objet d'aucun suivi. Aucune actualisation n'est intervenue depuis son adoption. Son contenu nécessite une refonte afin de répondre pleinement aux exigences posées par l'article L. 411-9 du CCH. Il est rappelé que le PSP doit aux termes de l'article précité notamment définir « l'évolution à moyen et long termes des différentes composantes de ce parc ainsi que les choix d'investissement et de gestion qui en résultent » et présenter « les perspectives de développement du patrimoine de l'organisme ». Plusieurs enjeux ayant un impact sur la stratégie patrimoniale à conduire (amiante, accessibilité, mise aux normes des ascenseurs et développement durable) nécessitent d'être pris en compte dans la démarche qui sera initiée.

- La politique de travaux

450 logements ont été réhabilités sur la période contrôlée (opérations « Allée Youri Gagarine » de 100 logements en 2011 et « rue Parfait Jans de 350 logements en 2014). Les immeubles concernés classés « C » du point de vue de la consommation énergétique ne faisaient pas partie des plus énergivores. L'office n'a cependant pas respecté les engagements en matière de rénovation énergétique inscrits dans la CUS. Celui-ci s'était en effet engagé à traiter dans le cadre de la CUS¹⁴ 60 % des 215 logements classés « E » à l'horizon 2016. Or aucune intervention dans ce sens n'a été engagée et n'est programmée. Cette situation avait déjà été constatée en 2014¹⁵ par les services de l'État lors de l'évaluation bisannuelle de la CUS portant sur la période 2011-2012.

- La politique de développement

L'office s'est vu assigner par la CUS des objectifs modestes de développement. Les engagements souscrits (indicateurs A1 « nombre de dépôts de dossier de financement et A2 « nombre de mises en service ») portent en effet sur 41 logements couvrant la période 2011-2016. Ces objectifs n'ont pourtant pas été atteints et la production s'est limitée à la mise en service en 2015 d'un immeuble de 16 logements financés en PLS et destinés à accueillir des étudiants. Cette opération marque un redémarrage timide de l'activité de construction de l'organisme qui s'était arrêtée en 1994, année de la dernière construction. L'office n'affiche plus de politique de développement en raison de la décision de transfert de ses actifs, qui fait l'objet d'un contentieux (cf. supra).

L'office reconnaît cette situation et met en avant le nouveau projet stratégique patrimonial 2018-2027, qui ambitionne de répondre à l'ensemble de ces enjeux. Ce projet stratégique est pour l'heure porté par la SEM

¹⁴ Indicateur C IV relatif à la proportion de logement à rénover au sens du premier alinéa du II de l'article 5 de la loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement.

¹⁵ Le Préfet de région Île-de-France, préfet de Paris, constatait dans courrier du 7 mai 2014 de transmission du bilan d'évaluation que l'OPH « n'a pas encore entamé la réhabilitation des logements des classes énergétiques EFG » et rappelait « l'objectif de procéder au traitement de 60 % de ce type d'ici 2016. »

Levallois Habitat.

5.2 MAINTENANCE DU PARC

L'office consacre un budget important à l'entretien et à la réhabilitation de son patrimoine (cf. analyse financière). 90 % des immeubles ont été réhabilités au moins une fois depuis l'origine. La régie d'entretien et des entreprises extérieures sont sollicitées pour effectuer les travaux de maintenance. Le service technique est chargé du contrôle et du suivi des conditions d'exécution des prestations d'entretien.

L'office gagnerait à mettre en place une procédure de contrôle et de suivi des prestations associant également le personnel de proximité. Il est à noter à cet égard que la CUS mentionne l'existence de dispositifs de contrôle périodique des prestations par les gardiens (contrôle journalier et mensuel pour les ascenseurs et hebdomadaire pour les parties communes formalisés dans une fiche de suivi) qui ne sont cependant pas effectifs (cf. supra § 2.3.4.1).

Cette absence de procédure peut expliquer les insuffisances importantes relevées à l'occasion du contrôle en matière de suivi des ascenseurs et des diagnostics «amiante ».

L'organisme dispose d'un parc de 87 ascenseurs. L'échéance du 03 juillet 2014 prévue par la réglementation concernant la sécurisation des ascenseurs existants dont l'installation est antérieure au 27 août 2000 (art. R. 125-2-1 du CCH et arrêté du 18 novembre 2004 relatif aux travaux de sécurité à réaliser dans les installations d'ascenseurs) n'a pas été respecté pour cinquante appareils. L'office a chargé, lors du présent contrôle, la SEM d'engager les travaux requis afin de se mettre en conformité : il précise que ces travaux ont été achevés en 2017.

Les DPE ont été élaborés pour tous les logements familiaux. Cela n'a en revanche pas été effectué pour la RPA contrairement à ce que prévoyait l'avenant « foyer » apporté à la CUS. Le DPE relatif à la RPA sera effectué en 2017, dans le cadre de l'actualisation des DPE établis pour tous les logements familiaux, actualisation rendue nécessaire par l'élaboration du nouveau PSP pour la période 2018-2027.

Les diagnostics « amiantes » concernant les parties communes qui avaient été réalisés en 2005 ont été mis à jour en 2011. L'OPH n'a, en revanche, pas systématisé les diagnostics « amiante » portant sur les parties privatives, seuls les logements à la relocation étant traités depuis le déroulement du contrôle.

La constitution de dossier amiante- parties privatives (DAPP) pour les logements construits avant le 1^{er} juillet 1997 est obligatoire depuis le 1^{er} février 2012 en application de l'article R. 1334-29-4 du code de la santé publique. Les DAPP doivent en particulier comporter un rapport de repérage des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante (flocages, calorifugeages et faux plafonds). L'office prend l'engagement de généraliser les DAPP à l'occasion de la prochaine campagne d'actualisation des DTA en 2017.

5.3 CONCLUSION

L'office s'est doté d'un PSP dont le contenu est incomplet et qui n'a fait l'objet d'aucun suivi. La politique mise en œuvre depuis 2011 a été tournée quasiment exclusivement vers la maintenance et l'amélioration du patrimoine existant. Les immeubles visités durant le contrôle présentaient un bon état d'entretien et de conservation.

L'office n'avait cependant pas respecté les obligations de mise en conformité de la totalité de ses ascenseurs et de réalisation des diagnostics « amiante » portant sur les parties privatives, des actions correctives ayant été engagées depuis. De même, les engagements de traitement de la proportion peu élevée de logements énergivores que compte l'organisme et qui résultent de la CUS ne sont pour l'heure pas remplis.

L'office n'a mis en service au total que 16 logements neufs sur la période 2011-2016, ce qui est très insuffisant et en deçà de l'objectif modeste de 41 logements qui lui était assigné par la CUS. Il ne s'est pas fixé d'objectifs particuliers de production pour les années à venir dans le contexte de transfert de ses actifs à la SEM Levallois Habitat qui fait l'objet d'un contentieux.

Le projet stratégique patrimonial 2018-2027 est porté par la SEM Levallois Habitat.

6. TENUE DE LA COMPTABILITÉ ET ANALYSE FINANCIÈRE

6.1 TENUE DE LA COMPTABILITÉ

L'office est en comptabilité publique. La comptabilité est tenue sur progiciel Ikos par une responsable assistée d'une aide-comptable et supervisée par un cabinet d'expertise comptable.

Un important travail de redressement a été opéré par un cabinet d'expertise comptable. Suite au départ fin 2014 de la chef comptable, l'office a en effet sollicité en avril 2015 l'intervention d'un cabinet d'expertise comptable chargé notamment de réaliser une revue des règles et méthodes comptables, documenter un dossier de révision des comptes et arrêter les comptes de l'exercice 2014. Au cours de cette mission d'audit, de graves carences et irrégularités comptables structurelles ont été mises en évidence, altérant la fidélité et la fiabilité des comptes¹⁶. L'office indique que ces défaillances résultent d'anomalies anciennes persistant depuis plus de 10 ans.

Le cabinet d'expertise comptable a largement contribué à assainir les comptes de l'office en procédant au fur et à mesure de ses travaux à des redressements comptables et à la régularisation d'un ensemble de recettes non réclamées antérieurement.

Il reste à ce jour quelques améliorations à apporter en termes d'organisation et de pratiques comptables et financières :

- **L'organisation comptable et financière de l'office n'inclut pas de dispositif de contrôle interne.**

- o La responsable comptable, l'aide comptable et la responsable en charge des marchés et du suivi des opérations ne disposent ni de fiches de poste ni de guide de procédures comptables et financières.
- o Des écarts persistent entre les services comptabilité et de gestion locative sur les données concernant la vacance et le montant des charges locatives.

La gestion locative fait état d'un coût de la vacance 2015 en termes de charges non récupérées de 41 313 € (vacants + gardiens) alors que la comptabilité prend en compte un taux de vacance de 3,82 %, ce qui porte le montant des charges non récupérées à 164 911 €.

De même un écart important subsiste en 2014 et 2015 entre les charges locatives générales issues du service de la gestion locative et les charges récupérables provenant du compte de résultat comme le montre le tableau ci-dessous :

¹⁶ Ces carences et irrégularités ont fait l'objet d'un compte rendu détaillé par l'expert-comptable mandaté par l'office lors de la réunion du CA du 11 février 2016. Ce dernier indique avoir procédé à un ensemble de redressements comptables sur les années antérieures, portant sur des subventions et emprunts non comptabilisés (1,60 M€), des crédits de TVA non réclamés sur opérations à taux réduit (0,83 M€), des dégrèvements de TFPB sur travaux d'économie d'énergie et d'accès aux PMR non demandés (2,49 M€) et sur des erreurs dans la régularisation des charges 2014. Au total un déficit de rentrées de trésorerie de 4,9 M€ dont seuls 1,57 M€ auraient été encaissés début 2016. Par ailleurs, des programmes terminés soldés ont été enregistrés à tort dans les immobilisations en cours d'où un montant élevé d'amortissements « de rattrapage » (3,9 M€). Fin 2016, un dégrèvement de TFPB de 2,4 M€ est en attente.

En €	2014	2015
Compte de résultat		
Charges récupérables	4 363 743	4 324 591
Service gestion locative		
Charges récupérables logements familiaux	3 895 143	3 946 925
Charges récupérables baux et foyers	100 843	109 262
Total	3 995 986	4 056 187
Écart	367 757	268 404

o Certaines annexes réglementaires 2014 et 2015 sont incorrectement renseignées.

Les annexes réglementaires des comptes 2011 à 2014 ne sont pas complètes. Il manque en particulier l'état détaillé de l'actif et les FSFC qui ont été reconstitués a posteriori par le cabinet d'expertise comptable lors de sa mission d'audit.

L'annexe réglementaire des comptes 2014 et 2015 relative à la maintenance du patrimoine locatif ne prend pas en compte la part assimilable à de l'entretien courant des charges relatives à l'exploitation (c/611 partiel NR). En 2014 elle n'intègre pas la valorisation des travaux en régie (consommations, rémunérations et frais généraux). Ce défaut d'information a pour effet d'alléger le coût de maintenance et de grever le coût de gestion.

En 2015 la rémunération chargée des personnels de régie apparaît anormalement faible (171 k€ vs 300 k€ en 2013, 274 k€ en 2012 et 238 k€ en 2011) pour un effectif stable de 5 personnes sur la période. De la même façon, les écarts très importants au niveau des consommations de la régie (115 k€ en 2011 vs 58 k€ en 2015) sont la conséquence de l'absence de gestion des stocks.

Les reprises de provisions pour gros entretien en 2015 au compte de résultat (2 324 000 €) ne correspondent pas au montant indiqué dans l'annexe réglementaire (2 640 000 €).

o Les comptes financiers 2011 à 2014 et dans une moindre mesure 2015 présentent des comptes d'attente c/47 non soldés en fin d'exercice.

- **La tenue d'une comptabilité de programme fait défaut et des écarts subsistent au niveau du décompte de l'actif immobilisé.**

o Les FSFC et l'état détaillé de l'actif ont été reconstitués en 2015 par l'expert-comptable mais – faute d'informations suffisantes – l'affectation des financements (emprunts et subventions) par programme n'a pu être réalisée, ce qui rend la tenue d'une comptabilité de programme inopérante.

o Chaque année des écarts entre les différents documents relatifs au décompte de l'actif immobilisé demeurent comme le montre le tableau ci-dessous :

En €	2011	2012	2013	2014	2015
Immobilisations corporelles et baux au bilan*	91 315 182	96 570 284	104 246 053	110 854 271	112 758 832
FSFC 2015 et années précédentes	90 002 076	92 515 617	93 337 629	109 657 466	112 771 807
État de l'actif immobilisé reconstitué	90 657 765	93 171 307	93 993 318	110 313 155	113 427 497

* Hors installations techniques, matériel et outillage.

o L'onglet « état des constructions » des FSFC 2015 présente à tort des opérations de constructions neuves (CN) en 2012, 2013 et 2014.

○ Enfin, l'annexe littéraire aux états financiers 2015 annonce un total de livraisons de l'exercice de 32 596 820 € alors que l'actif immobilisé (hors installations techniques, matériel et outillage) ne progresse entre 2014 et 2015 que de 1 904 561 €¹⁷ et que les FSFC présentent une augmentation de 3 114 341 €.

- **Le coût de revient des programmes n'intègre pas les coûts internes de conduite d'opération.**

L'instruction codificatrice N° 06-054-M31 du 13 novembre 2006 rappelle que conformément à l'article 321-10 du plan comptable général), le coût auquel est comptabilisé l'actif immobilisé acquis ou produit comprend notamment les coûts internes (tels que définis au compte 21311) et les intérêts de préfinancement courus jusqu'à la date d'achèvement des immobilisations (coûts d'emprunts pendant la période de construction). L'office, contrairement à cette disposition, n'immobilise pas en 2015 - lors de la mise en service des 16 logements de la rue Trézel Briand - les coûts internes de conduite d'opération menée par la direction.

- **Des dépenses comptabilisées en gros entretien (c/6152) relèvent de l'investissement.**

C'est le cas entre autres en 2015 de l'installation de douches handicapés pour 80 411 €, de la création d'un local vide-ordure pour 12 488 €, des dépenses de mise aux normes handicap à l'intérieur des logements, de la pose d'une clôture entourant un immeuble du programme Parfait Jans pour 28 777 €, en 2014 du remplacement d'une pompe à chaleur pour 16 645 €, en 2013 de la pose de caméras de surveillance pour 36 211 €, de travaux de réfection de terrasses pour 19 989 €, de pose d'un garde-corps pour 7 685 €, en 2012 de pose de clavier VO pour 47 618 €, en 2011 de la création d'une loge pour 13 891 €, de remplacements sur plusieurs logements d'équipements sanitaires pour des montants substantiels.

Par ailleurs la PGE comportait jusqu'en 2014 outre des dépenses d'investissement des travaux d'entretien non programmables comme la remise en état des logements.

Enfin, les dépenses de remise en état de logements qui représentent près de 340 k€ en 2015 ne sont pas suivies comptablement sur l'ensemble de la période observée.

6.2 ANALYSE FINANCIÈRE

L'analyse porte sur les comptes des exercices 2011 à 2014 (intégrant 2015 pour l'exploitation).

Les ratios de l'organisme sont - sur la période observée - comparés aux référents Boléro (valeur 2014) des OPH situés en Île-de-France tels qu'établis par la direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN) du ministère en charge du logement.

6.2.1 Analyse de l'exploitation par l'autofinancement

L'autofinancement représente la ressource qui, dégagée par l'exploitation de l'organisme au cours de l'exercice, permet de renforcer les capitaux propres et de faire face aux dotations aux amortissements et provisions pour risques et charges.

L'évolution de l'autofinancement net de l'organisme se présente comme suit :

¹⁷ L'annonce porte sur des opérations comme la réhabilitation de l'ensemble Gagarine de 6 542 172 € dont la mise en service a lieu le 29 août 2011 et celle du 7 rue de Lorraine de 720 921 € le 28 décembre 2011. De plus, il n'y a pas eu de mise en sécurité d'ascenseurs pour 4,256 M€. Les seuls investissements identifiables au titre de la sécurité des ascenseurs ont lieu fin 2011 pour 2,575 M€.

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Loyers	8 802	9 081	9 288	9 446	9 610
Coût de gestion hors entretien	-2 366	-2 410	-2 622	-1 153	-2 456
Entretien courant	-860	-815	-958	-990	-986
Gros entretien	-1 950	-1 116	-1 227	-1 032	-972
TFPB	-1 528	-1 561	-1 365	-1 479	-1 751
Flux financier	9	111	119	34	11
Flux exceptionnel	296	-466	-415	-98	-1 150
Autres produits d'exploitation	21	7	6	8	458
Pertes créances irrécouvrables	-35	-19	-16	0	-38
Intérêts opérations locatives	-546	-731	-859	-1 244	-494
Remboursements d'emprunts locatifs	-2 008	-1 849	-1 572	-1 802	-1 753
Autofinancement net¹⁸	-165	232	380	1 688	479
% du chiffre d'affaires	-1,87	2,55	4,09	17,86	4,98
Médiane				12,9	

L'autofinancement net est en amélioration depuis son point bas négatif de -165 k€ en 2011 et connaît un pic en 2014 à près de 1 700 k€, avant de retomber en 2015 à moins de 500 k€.

Cette variation brutale sur les 2 dernières années est la conséquence d'un écart important en 2014 entre les charges locatives réellement constatées et les appels de charges de cette même année. En 2014, le coût de gestion à seulement 1 153 k€ est bonifié par des appels de charges très supérieurs aux charges récupérables (+1 447 k€). À l'inverse en 2015, l'office enregistre une réduction d'appel de charges sur exercice antérieur de 1 155 k€ (c/6732) qui obère à lui seul le flux exceptionnel dans la même proportion (-1 150 K€), ce qui crée un décrochage du montant de l'autofinancement net de 1 688 k€ à 479 k€.

Si l'on réduit l'autofinancement net à ses seules composantes strictement liées à l'exploitation locative, c'est-à-dire les loyers, l'annuité, le coût de gestion, le coût de maintenance, la TFPB et les pertes sur créances irrécouvrables, on obtient les niveaux suivants :

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Autofinancement net retraité (hors autres produits, bonification du coût de gestion 2014, flux financier et flux exceptionnel)	-490	579	669	298 ¹⁹	1 160

Mis à part l'exercice 2011 qui connaît des coûts de GE particulièrement élevés de près de 2 M€, les 3 années suivantes présentent un autofinancement net de 520 k€ en moyenne, soit environ 5,6 % des loyers en net retrait par rapport à la médiane (12,9 %). En revanche l'année 2015 marque un fort redressement²⁰ avec un autofinancement net de 12,10 %, proche de la médiane.

Le poids des charges locatives au logement étant sensiblement inférieur à la médiane (cf. ci-après), y compris en 2011, la limitation de l'autofinancement net est largement lié à la politique de loyer très modéré pratiquée par l'office.

¹⁸ L'autofinancement net est la mesure pour un organisme des ressources tirées de son activité d'exploitation au cours d'un exercice (excédents des produits encaissables sur les charges décaissables) restant à sa disposition après remboursement des emprunts liés à l'activité locative (à l'exclusion des remboursements anticipés) hors opérations démolies, cédées ou sorties de composants. À partir de 2014, prise en compte de tous les emprunts locatifs, les remboursements anticipés étant toujours exclus.

¹⁹ Année où l'annuité locative est particulièrement élevée en raison d'une dotation importante aux amortissements des IC à répartir (c/6863).

²⁰ Due à une très forte baisse de la dotation aux amortissements des intérêts compensateurs à répartir (c/6863).

6.2.1.1 Les produits

Les loyers quittancés au logement passent de 3 456 € à 3 738 €²¹ sur la période, soit une hausse de 8,16 % sur 4 ans. La masse des loyers des logements familiaux se monte en 2015 à 8 967 782 €²² pour une surface habitable totale quittancée de 150 896 m² (déduction faite des surfaces correspondant à la vacance et aux gardiens). Ces loyers sont très modérés (cf. § 3.2.1).

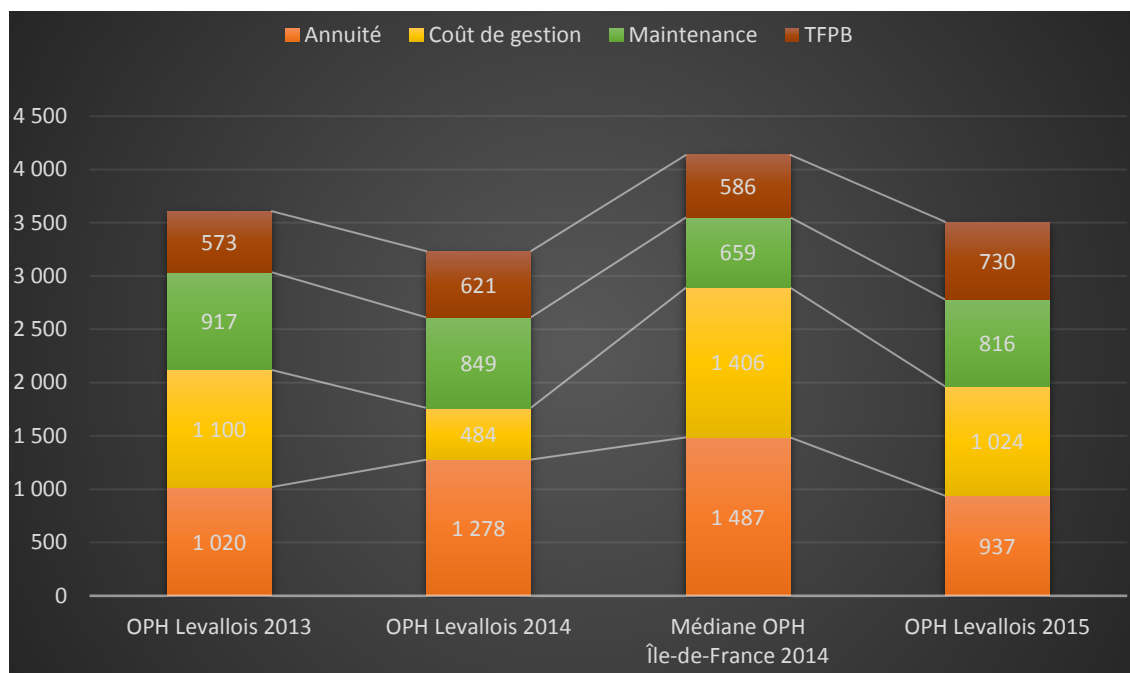
Les autres produits d'exploitation sont en forte hausse en 2015, passant de 21 k€ en 2011 à 458 k€ en 2015. Il s'agit pour l'essentiel de frais financiers externes immobilisés concernant l'opération de construction de 16 logements « Trézel Briant » en 2015 (234 k€ sont enregistrés en compte de produits afin de neutraliser la somme équivalente passée en charges pendant la durée des travaux, avant d'être passée en débit du compte d'immobilisation), de subventions pour travaux de gros entretien (132 k€) et de remboursements de frais (81 k€).

Le flux financier est stable. En revanche le flux exceptionnel passe de 296 k€ en 2011 à –1 150 k€ pour les raisons évoquées ci-avant.

6.2.1.2 Les charges

Le cumul des 4 principaux postes de charges rapporté au logement est sensiblement inférieur à la médiane 2014 (4 138 €). Ainsi en 2014 l'écart atteint 21,9 % :

En €/logement	OPH Levallois Habitat 2011	OPH Levallois Habitat 2013	OPH Levallois Habitat 2014	Médiane OPH ÎdF 2014	OPH Levallois Habitat 2015
Annuité	1 072	1 020	1 278	1 487	937
Coût de gestion	993	1 100	484	1 406	1 024
Maintenance	1 179	917	849	659	816
TFPB	641	573	621	586	730
Total	3 885	3 610	3 232	4 138	3 507



²¹ Les pertes de loyers liées à la vacance et aux gardiens sont estimées à 51 158 € en 2015.

²² Ce montant inclut le SLS mais ne prend pas en compte les indemnités d'occupation non individualisées dans les comptes.

L'annuité

L'annuité rapportée au nombre de logements enregistre une baisse de 12,6 % sur la période. À 937 € au logement en 2015, elle reste très inférieure à la médiane (1 487 €). De même, rapportée aux loyers, l'annuité passe de 29,01 % à 23,39 % (médiane 32,6 %).

Ce faible poids de l'annuité tient – outre la baisse des taux – à l'ancienneté du patrimoine en grande partie amorti. En effet fin 2015, l'âge médian du parc est de 43 ans.

De plus – hormis les 16 logements de l'opération Trézel Briant livrés en 2015 - aucun programme d'offre nouvelle n'a été mis en service depuis plusieurs décennies. Le programme le plus récent – N° 006 situé 4, rue Raynaud et comprenant 86 logements a été livré il y a 40 ans (octobre 1976²³).

Ceci limite le niveau d'endettement dont l'évolution sur la période observée est présentée dans le tableau ci-dessous :

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Endettement au 1/1	17 314	17 307	27 098	25 526	26 035
Nouveaux emprunts	2 000	11 640	0	2 310	369
Remboursements yc RA	-2 008	-1 849	-1 572	-1 802	-1 753
Endettement au 31/12	17 307	27 098	25 526	26 035	24 650

Ce constat d'un endettement limité est confirmé par le niveau élevé du ratio d'indépendance financière (cf. § 6.2.3.3). Les principaux nouveaux emprunts souscrits concernent la réhabilitation lourde du programme Parfait Jans (cf. supra § 5.1 ; 350 logements) pour plus de 13 M€. Les autres prêts concernent les programmes de construction de Trézel-Briant et de la rue d'Alsace.

Le coût de gestion hors entretien (cf. annexe 7.2)

En 2014, les coûts de la régie composée de 5 personnes (consommations, rémunérations et charges sociales et fiscales, frais généraux) ne sont pas portés dans l'état réglementaire « Maintenance du patrimoine locatif », ce qui revient à les imputer à tort au coût de gestion (cf. § 6.1). Ils sont estimés à 400 k€ en 2014 (le montant en 2013 étant de 390 711 €). Ils sont portés pour seulement 229 558 € dans l'annexe relative à l'année 2015, ce qui – à effectif constant – n'est pas cohérent avec les chiffres précédents.

De même, les travaux relatifs à l'exploitation au titre des années 2014 et 2015 pour respectivement 432 822 € et 562 742 €, n'étant pas portés dans ce même état réglementaire à la ligne relative au c/611 partiel NR, ils grèvent le coût de gestion.

En conséquence, à des fins d'analyse, un redressement a été apporté par l'équipe de contrôle, en déduisant du coût de gestion et en ajoutant au coût de maintenance ces montants dont le détail pour les années 2014 et 2015 est le suivant :

En €	2011	2012	2013	2014	2015
c/61112 Hygiène et sécurité	170 420	145 470	197 602	159 327	65 169
c/61141 Nettoyage	66 280	14 448	101 943	156 176	354 178
c/61161 Sous-traitance ascenseurs	70 829	59 653	74 363	47 049	56 356
c/61181 Divers	72 751	75 002	55 911	70 270	87 038
Total	380 280	294 573	429 819	432 822	562 742

L'année 2014 est marquée par un coût de gestion particulièrement faible, 484 € au logement, en raison d'un écart dans la récupération des charges particulièrement favorable de 1,447 M€ comme indiqué au § 6.2.1 (régularisation de l'exercice 2013). En ce sens, il n'est pas représentatif.

²³ Cf. FSFC 2015.

Après redressement, le coût de gestion au logement - en hausse limitée de 3,12 % sur la période - passe de 993 € en 2011 à 1 024 € en 2015, après avoir connu un léger pic (1 100 €) en 2013. Quoi qu'il en soit, il demeure à un niveau très inférieur à la médiane (1 406 €).

Rapporté aux loyers, il est même a contrario en légère baisse de 26,9 % à 25,6 % et reste également très inférieur à la médiane (30,5 %).

Les charges de personnel, 1^{er} déterminant de ce poste, augmentent – rapportées au logement - de 4,7 % sur la période mais à 660 € en 2015, mais elles restent très inférieures à la médiane (868 €) malgré l'absence de gestion des heures supplémentaires et le niveau très faible des frais de personnel de la régie en fin de période (171 k€ en 2015 vs 300 k€ en 2013).

Le second déterminant est constitué des frais généraux dont la hausse – rapportée au logement - atteint 8,5 % sur la période. Cette hausse limitée est la résultante de 2 évolutions contraires : une très forte diminution de l'écart de récupération des charges locatives et une hausse très sensible de 2 postes de charges : « primes d'assurance » et « rémunérations d'intermédiaires et honoraires » dont le cumul au logement passe de 122,2 € en 2011 à 216,6 € en 2015. Ce dernier poste comporte notamment les coûts liés à la mission d'expertise comptable et aux prestations de conseil relatives à l'opération d'apport d'actifs.

Le coût de maintenance

Le coût de maintenance au logement – intégrant les corrections apportées ci-dessus - est en baisse de 30,8 % sur la période, passant de 1 179 € en 2011 à 816 € en 2015, mais se situe toujours à un niveau élevé comparé à la médiane (659 €). En 2015 l'office figure parmi les 25 % d'OPH d'Île-de-France présentant les coûts de maintenance au logement les plus élevés. Cette situation s'explique en partie par la comptabilisation en charges de gros entretien de dépenses qui relèvent de l'investissement comme indiqué au § 6.1. Elle est plus globalement liée au choix opéré par l'office de privilégier le recours à l'entretien courant, plutôt qu'à recourir à l'investissement.

Même si l'office se montre à raison très vigilant quant à l'effort d'entretien de son patrimoine, l'office gagnerait à mieux évaluer l'efficacité de sa politique de maintenance (cf. supra § 2.3.4.1).

Le montant moyen de la PGE au logement sur la période 2011-2014 est de 1 085 € (médiane à 454 €). L'office ayant observé que celle-ci intégrait à tort les travaux de remise en état de logements non programmables, elle est réduite à un montant de 132 € au logement en 2015²⁴ (316 000 €).

Les dépenses de remise en état des logements, un poste important du budget entretien de l'office, ne sont pas suivies comptablement. L'équipe de contrôle a estimé ces dépenses à 336 K€ en 2015 soit environ 4 200 € par logement.

La taxe foncière

Elle est en hausse de 13,8 % sur la période, passant de 641 € au logement en 2011 à 730 € en 2015 (médiane à 586 €). Si des dégrèvements de TFPB sont attendus (cf. § 6.1), le décalage par rapport à la médiane est important. Il est à noter que l'office ne bénéficie d'aucune exonération sur son patrimoine en l'absence de construction neuve.

En conclusion, le niveau des charges non récupérables se situe chaque année nettement en-deçà de la valeur médiane 2014 même si le poids de deux des quatre postes (TFPB et coût de maintenance) apparaît élevé. Le

²⁴ L'instruction comptable relative aux organismes d'habitation à loyer modéré (document relatif à l'avis du 4/4/2015) précise que « Même si elles sont enregistrées sur le compte 6152 « Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers », les dépenses récurrentes telles que celles relatives aux contrats d'entretien (exemple : contrats P3 ou P3R) ou aux remises en état des logements suite au départ des locataires, n'entrent pas dans l'assiette de la PGE ».

niveau relativement modeste de l'autofinancement net 2012-2015 n'est donc pas imputable au montant des charges non récupérables mais au niveau des loyers pratiqués, très inférieurs à la moyenne observée dans les Hauts de Seine.

Gestion de la dette

L'office est exempt d'instruments financiers à risque et n'a pas procédé sur la période contrôlée à un réaménagement de sa dette. À la date du contrôle, la part de la dette indexée sur livret A est de 47 %.

6.2.2 Résultats comptables

Les résultats comptables évoluent comme suit :

En k€	2011	2012	2013	2014	2015
Résultats comptables	504	725	303	2 009	8 698
dont plus-values de cessions	0	0	0	0	0
dont subventions d'investissement virées au compte de résultat	601	640	642	642	11 134

Il est précisé que le résultat comptable annuel est peu représentatif sur la période en raison du retard pris dans les livraisons comptables des opérations en cours et de la sous-estimation des amortissements (c. § 6.1).

La forte hausse du résultat 2015 est due au passage en compte de résultat (c/777) du solde des subventions d'investissement inscrit au crédit du c/139 pour 11 133 549 €. Sans cette opération liée au transfert d'actifs, le résultat 2015 aurait été négatif de près de 2,5 M€ essentiellement en raison des amortissements de rattrapage réalisés par le cabinet d'expertise comptable dans le cadre de sa mission d'arrêté des comptes 2014 (cf. § 6.1).

6.2.3 Structure financière

Le tableau ci-dessous présente les principaux postes de la structure du bilan pour les années 2011 à 2014 (la légalité de la délibération approuvant les comptes 2015 étant contestée – cf. § 6.2.3.3) :

En k€	2011	2012	2013	2014
Capitaux propres	28 247	28 392	28 053	29 712
Provisions pour risques et charges	2 665	2 535	2 590	2 550
dont PGE	2 665	2 535	2 590	2 550
Amortissements. et provisions (actifs immobilisés)	45 020	47 134	49 299	51 464
Dettes financières	18 787	28 530	26 915	26 687
Actif immobilisé brut (en 2015 : Participation financière SEM LH)	92 872	98 067	105 694	111 547
Fonds de Roulement Net Global	1 847	8 524	1 163	-1 134
FRNG à terminaison des opérations²⁵				
Stocks (toutes natures)	0	0	0	0
Autres actifs d'exploitation	1 721	1 870	919	1 288
Provisions d'actif circulant	197	208	278	276
Dettes d'exploitation	1 967	1 961	3 443	3 627
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	-443	-299	-2 802	-2 614
Créances diverses (+)	72	185	121	106
Dettes diverses (-)	402	1 313	778	1 573
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	-330	-1 128	-657	-1 467
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	-773	-1 427	-3 459	-4 081
Trésorerie nette	2 620	9 951	4 622	2 947

6.2.3.1 Fonds de roulement et besoin en fonds de roulement

²⁵Fonds de roulement net global à terminaison : mesure de l'excédent en fin d'exercice des ressources stables de l'organisme (capitaux propres, subventions d'investissement, emprunts...) sur ses emplois stables (immobilisations corporelles et financières essentiellement) y compris les amortissements courus non échus (ACNE) en se plaçant comme si les opérations engagées étaient terminées, toutes les dépenses étant réglées et toutes les recettes étant encaissées.

Le fonds de roulement²⁶ se dégrade sur la période 2012-2014, passant de 1,8 M€ fin 2011 à -1,1 M€ fin 2014, en raison d'une augmentation de l'actif brut immobilisé (essentiellement réhabilitation et changements de composants pour 18,675 M€) dont le financement par des ressources stables (15,694 M€) s'avère insuffisant. À l'inverse, la ressource en fonds de roulement augmente très fortement sur cette même période, passant de 773 k€ fin 2011 à 4,08 M€ fin 2014 sous l'effet d'une forte hausse des dettes fournisseurs (exploitation et opérations) et locataires (excédents d'acomptes de charges) et d'une réduction importante des subventions d'investissement à recevoir.

Le faible recours à l'endettement, ainsi que le retard pris à la comptabilisation des subventions (pris à l'encaissement et non à la notification) participent à cette baisse du fonds de roulement. Cette faiblesse ne reflète pas une dégradation des capacités financières de l'office.

6.2.3.2 Formation de la trésorerie

Par les agrégats :

Sur la période 2012-2014 les investissements nets : 18,675 M€ sont insuffisamment financés par des ressources longues (Capitaux propres : 7,794 M€ et dettes financières : 7,9 M€). La contraction du fonds de roulement qui en résulte (-2,981 M€) est toutefois compensée par une hausse encore plus importante de la ressource en fonds de roulement (+3,308 M€), ce qui a un effet positif sur la trésorerie qui passe ainsi de 2,62 M€ fin 2011 à 2,947 M€ fin 2014. Fin 2014, la trésorerie représente 1,7 mois de dépenses de l'OPH, ce qui reste très inférieur à la médiane 2014 (3,3 mois).

Par les flux :

Parmi les 3 déterminants de la formation de la trésorerie, l'activité représente un apport de 10,75 M€ abondé par les moyens de financement (8,25 M€), soit un total de 19 M€. L'investissement de la période représente une consommation de 18,675 M€. La génération de trésorerie sur la période ressort donc à 0,325 M€, ce qui porte le niveau de fin 2011 de 2,62 M€ à 2,95 M€ comme le montre le tableau en format détaillé ci-dessous :

²⁶ Le résultat diffère légèrement de celui présenté par le comptable public en raison de sa prise en compte des provisions d'actif circulant dans le calcul du fonds de roulement.

Formation de la trésorerie période 2012-2014 en k€	2012-2014	
	Emplois	Ressources
Fonds de roulement fin 2011		1 847
Besoin (-) ou ressource (+) en fonds de roulement fin 2011		773
Trésorerie fin 2011		2 620
CAF		8 396
Augmentation des dettes fournisseurs d'immobilisations		1 289
Augmentation des dettes fournisseurs d'exploitation		924
Réduction des subventions d'investissement à recevoir		900
Augmentation des excédents d'acomptes locataires		736
Réduction des créances locataires et organismes payeurs APL		148
Réduction des produits non facturés		57
Augmentation des créiteurs divers		7
Réduction des IC en charges à répartir	-874	
Augmentation des remboursements de TVA demandés	-581	
Réduction des ICNE	-120	
Augmentation des créances douteuses	-90	
Augmentation des créances diverses	-34	
Réduction de l'écart de conversion passif	-6	
Réduction des dettes fiscales et sociales	-1	
Flux de trésorerie lié à l'activité		10 751
Immobilisations locatives	-19 542	
Immobilisations incorporelles	-5	
Charges à répartir sur plusieurs exercices		
Charges différées d'intérêts compensateurs		872
Flux de trésorerie lié à l'investissement	-18 675	
Nouveaux emprunts (Montant brut)		13 950
Subventions d'investissement (Montant brut)		351
Dépôts		44
Remboursements d'emprunts	-5 222	
IC courus (c/16883)	-872	
Flux de trésorerie lié au financement		8 251
Trésorerie fin 2014		2 947

Il ressort de l'examen du haut de bilan sur la période 2011-2014 que les dettes financières se maintiennent à un faible niveau (cf. § 6.2.1.2.1). C'est pourquoi l'OPH affiche un ratio d'indépendance financière très supérieur à la médiane comme le montre le tableau ci-dessous :

En k€	2011	2012	2013	2014
Capitaux propres A	28 247	28 392	28 053	29 712
Provisions pour risques et charges B	2 665	2 535	2 590	2 550
Amortissements et provisions pour dépréciation de l'actif immobilisé C	45 020	17 134	49 299	51 464
Ressources internes D = A + B + C	75 932	48 061	79 942	83 726
Dettes financières (hors IC et ICNE) E	17 890	27 697	26 134	26 661
Ressources permanentes F = D + E	94 719	76 591	106 857	110 413
Ressources internes / Ressources permanentes D / F	80,17 %	62,75 %	74,81 %	75,83 %
Ratio Boléro B 13 ²⁷ OPH Levallois = (A + B) / (A + B + E)	63,3 %	52,8 %	54 %	54,8 %
Ratio Boléro B13 OPH Île-de-France		41,55 %	42,10 %	43,5 %

Étant peu endetté, l'office présente sur l'ensemble de la période un ratio d'indépendance financière élevé. L'indicateur Boléro B13²⁸ est en moyenne de 56,2 %.

Si on prend en compte l'ensemble des ressources financières de haut de bilan y compris les amortissements et provisions pour dépréciation de l'actif immobilisé (la valeur économique du patrimoine, en très bon état et

²⁷ Le ratio Boléro ne prend pas en compte les amortissements et provisions pour dépréciation de l'actif immobilisé dans le calcul des ressources internes et permanentes.

²⁸ Capitaux propres + Provisions pour risques et charges/Capitaux propres + provisions pour risques et charges + Dettes financières + dépôts locataires.

situé exclusivement sur la commune de Levallois, peut être présumée très au-delà de sa valeur nette comptable), on obtient un ratio d'indépendance financière de 73,4 % en moyenne.

L'office présente donc une structure financière très saine et disposait, avant l'opération de transfert, des ressources qui auraient pu lui permettre de prendre une part active dans le développement de l'offre sociale. La faiblesse du fonds de roulement et de la trésorerie (cf. supra) s'explique par le choix opéré par l'office, d'une part, de recourir prioritairement aux dépenses d'exploitation pour entretenir son patrimoine et, d'autre part, de limiter fortement le niveau de ses loyers, donc ses produits.

6.2.3.3 Le cas particulier de l'exercice 2015

Le compte financier de l'exercice 2015 a été approuvé par le CA du 28 juin 2016, sans que la DDFiP²⁹ ne l'ait certifié exact, alors qu'une première ordonnance de suspension avait été prise le 21 juin 2016 par le tribunal administratif contre une délibération de la commune approuvant le transfert d'actif.

Par ordonnance du 7 octobre 2016, le Tribunal administratif a prononcé la suspension du compte financier de l'exercice 2015.

En conséquence, cet exercice n'a pas été analysé par l'équipe de contrôle.

6.3 CONCLUSION SUR L'EXPLOITATION ET LA STRUCTURE FINANCIÈRE

Les résultats de l'office sont en progression sur la période observée. De même l'autofinancement net augmente assez sensiblement pour atteindre près de 5 % des produits en 2015. Compte tenu de la maîtrise des charges d'exploitation, son niveau pourrait être potentiellement très supérieur mais les recettes locatives se maintiennent très en deçà des niveaux moyens observés dans le département des Hauts-de-Seine, la politique de loyers étant très modérée et la maintenance du parc s'appuyant sur des dépenses d'exploitation.

Sa structure financière est marquée sur les années 2011-2014 par un faible endettement, conséquence d'une quasi-absence de constructions nouvelles depuis 40 ans. La faiblesse du fond de roulement est liée au faible recours à l'emprunt et à des anomalies comptables (non-comptabilisation des subventions à la notification). L'office était, avant le transfert objet du contentieux, en capacité de recourir plus largement à l'endettement pour développer son patrimoine et prendre sa part dans un marché locatif local tendu.

²⁹ Direction départementale des finances publiques.

7. ANNEXES

7.1 INFORMATIONS GÉNÉRALES

RAISON SOCIALE : OPH de Levallois

SIÈGE SOCIAL :
Adresse du siège : 6, rue Jacques Mazaud Téléphone : 01 75 84 84 50
Code postal, Ville : 92 300 LEVALLOIS Télécopie : 01 75 84 83 88

PRÉSIDENT : Giovanni BUONO

DIRECTEUR GÉNÉRAL : Michel DE LARDEMELLE

COLLECTIVITÉ DE RATTACHEMENT : commune de Levallois-Perret

CONSEIL D'ADMINISTRATION au 25/03/2016 <i>En application de l'article R. 421-4 du CCH : 17, 23 ou 27 membres</i>		
	Membres	Désignés par :
Président	Giovanni BUONO	Collectivité
Vice-présidente déléguée	Olivia ZERAH	Idem.
	Jean-Yves CAVALLINI	Idem.
	Jérôme KARKULOWSKI	Idem.
	Danièle DUSSAUSOIS	Idem.
	Klaudia LAFONT	Idem.
	Jean-Paul MORIN	Idem.
	Saadia ZAÏM	Idem.
	Jean-Pierre AUBRY	Idem.
	Hakim SLIMANI	Idem.
	Stéphane CHABAILLE	Idem.
	Vincent FRANCHI	Idem.
	Aurélie TAQUILLAIN	Idem.
	Robert CITERNE	Idem - Association
	Jérôme TILLETTE de MAUTORT	UDAF
	Hugo DAPINO	CAF
	Françoise BRZUSZEK	Organismes collecteurs
	René AMAND	Organisations syndicales
	Jacqueline CESTRE	Organisations syndicales
Représentants des locataires	Christian CASIEZ	Élu
	Patricia LAVERGNE	Élu
	Ditho NTOKONDA	Élu
	Myriam LANDSBERG	Élu
Commissaire du Gouvernement : Préfet		

EFFECTIFS DU PERSONNEL au : 31/12/2015	Cadres :	4	Total administratif et technique : 28
	Maîtrise :	1	
	Employés : 10	10	
	Gardiens : 12	12	Effectif total : 40
	Employés d'immeuble :	8	
	Ouvriers régie :	5	

7.2 COÛTS DE GESTION

En k€		2011	2012	2013	2014	2015
602	Achats stockés approvisionnement	0	0	0	0	0
6032	Variation des stocks	0	0	0	0	0
606	Achats non stockés	162	145	130	92	189
Frais de Maintenance	Moins consommation régie	-115	-115	-91	-90	-58
611-628	Travaux relatifs à l'exploitation	0	0	0	0	0
612	Crédit-bail mobilier et immobilier	0	0	0	0	0
6155/56/58	Autre entretien (informatique...)	62	56	41	31	65
616	Primes d'assurance	92	96	97	98	197
622	Rémun. intermédiaires, honoraires	199	252	255	268	322
623	Publicité, relations publiques	34	19	35	6	11
625	Déplacements, missions	26	24	23	23	10
6285	Redevances	0	0	0	0	0
Autres 61-62	Autres services extérieurs	317	326	322	508	459
651-658	Redevances et charges gestion	25	24	28	22	8
Autres 722	Moins autres productions immobilisées	0	0	0	0	0
Écart de récup. des charges	Écart récup. Charges locatives	-61	48	113	1 447	259
Total Frais généraux		864	876	954	-490	944
Autres 625/63	Impôts, taxes hors TFPB	0	2	0	0	-71
Total Impôts et taxes		2		-71		
621	Personnel extérieur	0	0	0	17	138
641-648-6481	Rémunérations	1 182	1 214	1 332	1 262	1 122
645-647-6485	Charges sociales	389	442	459	503	341
631-633	Sur rémunérations	169	151	176	170	154
Frais de maintenance	Moins total charges de personnel régie	-238	-274	-300	-310	-171
Total Charges de personnel		1 502	1 532	1 668	1 643	1 584
Coûts de gestion hors entretien		2 366	2 410	2 622	1 153	2 456

7.3 SIGLES UTILISÉS

AFL	Association foncière logement	MOUS	Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale
ANAH	Agence nationale de l'habitat	OPH	Office public de l'habitat
ANCOLS	Agence nationale de contrôle du logement social	ORU	Opération de renouvellement urbain
ANRU	Agence nationale pour la rénovation urbaine	PDALHPD	Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées
APL	Aide personnalisée au logement	PLAI	Prêt locatif aidé d'intégration
ASLL	Accompagnement social lié au logement	PLATS	Prêt locatif aidé très social
CAF	Capacité d'autofinancement	PLI	Prêt locatif intermédiaire
CAL	Commission d'attribution des logements	PLS	Prêt locatif social
CCAPEX	Commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives	PLUS	Prêt locatif à usage social
CCH	Code de la construction et de l'habitation	PSLA	Prêt social de location-accession
CDAPL	Commission départementale des aides publiques au logement	PSP	Plan stratégique de patrimoine
CDC	Caisse des dépôts et consignations	QPV	Quartier prioritaire de la politique de la ville
CGLLS	Caisse de garantie du logement locatif social	RSA	Revenu de solidarité active
CHRS	Centre d'hébergement et de réinsertion sociale	SA d'HLM	Société anonyme d'habitation à loyer modéré
CIL	Comité interprofessionnel du logement	SCI	Société civile immobilière
CMP	Code des marchés publics	SCIC	Société coopérative d'intérêt collectif
CUS	Convention d'utilité sociale	SCLA	Société coopérative de location-attribution
DALO	Droit au logement opposable	SCP	Société coopérative de production
DPE	Diagnostic de performance énergétique	SDAPL	Section départementale des aides publiques au logement
DTA	Dossier technique amiante	SIEM	Société immobilière d'économie mixte
EHPAD	Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes	SIEG	Service d'intérêt économique général
ESH	Entreprise sociale pour l'habitat	SIG	Soldes intermédiaires de gestion
FRNG	Fonds de roulement net global	SRU	Solidarité et renouvellement urbains (loi du 13 décembre 2000)
FSL	Fonds de solidarité pour le logement	TFPB	Taxe foncière sur les propriétés bâties
GIE	Groupement d'intérêt économique	USH	Union Sociale pour l'Habitat (union nationale des fédérations d'organismes HLM)
HLM	Habitation à loyer modéré	VEFA	Vente en état futur d'achèvement
LLS	Logement locatif social	ZUS	Zone urbaine sensible
LLTS	Logement locatif très social		