



RAPPORT DE CONTRÔLE 2018

RAPPORT DE CONTRÔLE 2018
N° 2018-029
OPH de Thiais

Thiais (94)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2018-029

OPH de Thiais – (94)

N° SIREN : 279400030
Raison sociale (qui se rapporte au N° SIREN) : OPH de Thiais
Président : M. Pierre SEGURA
Directeur général : Mme Valérie FUMAZ
Adresse : 47 rue Paul Vaillant Couturier - 94320 THIAIS
Collectivité de rattachement : Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre¹

AU 31 DÉCEMBRE 2017

Nombre de logements familiaux gérés	680	Nombre de logements familiaux en propriété:	680	Nombre d'équivalents logements (logements foyers...) :	0
-------------------------------------	------------	---	------------	--	----------

Indicateurs	Organisme	Référence région	France métropolitaine	Source
PATRIMOINE				
Logements vacants	1,32%	3,38%	4,64%	
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacances technique)	nc	0,72%	1,50%	
Taux de rotation annuel (hors mises en service)	6,26%	6,80%	9,78%	
Evolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	0%	1,50%		
Âge moyen du parc (en années)	41	42	38	
POPULATIONS LOGÉES (1)				
Locataires dont les ressources sont :				
- < 20 % des plafonds	ne	15,95%	21,63%	
- < 60 % des plafonds	ne	53,95%	59,73%	
- > 100 % des plafonds	ne	15%	11,19%	
Bénéficiaires d'aide au logement	ne	34,40%	47,74%	
Familles monoparentales	ne	21,45%	20,91%	
Personnes isolées	ne	32,16%	38,31%	(2)
GESTION LOCATIVE				
Médiane des loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	ne	7,75 €	5,72 €	(2)
Taux de créances inscrit au bilan (% des loyers et charges)	12,30%	16,10%	14,50%	(3)
STRUCTURE FINANCIERE ET RENTABILITE				
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (mois de dépenses) - 2017	0,28			
Fonds de roulements net global (mois de dépenses)	0,28	3,9	4,7	
Autofinancement net / chiffre d'affaires	0%	11,69%	11,98%	

(1) Enquête OPS 2016

(2) RPLS au 1/1/2016

(3) Bolero 2016 : ensemble des offices d'Ile-de-France

ne : non exploitable

¹ L'EPT n° 12, dit «Grand Orly-Seine Bièvre» regroupe 24 villes du Val-de-Marne et de l'Essonne. Il remplace les Communautés d'agglomération préexistantes : [Les Portes de l'Essonne](#), [Val-de-Bièvre](#), [Seine-Amont](#), Les Lacs de l'Essonne (ville de Viry-Chatillon) auxquelles s'associent 8 communes jusqu'alors membres d'aucune intercommunalité (Ablon-sur-Seine, Chevilly-Larue, Orly, Rungis, Thiais, Valenton, Villeneuve-le-Roi, Villeneuve-Saint-Georges).

POINTS FORTS :

- ▶ Patrimoine peu énergivore et bien entretenu ;
- ▶ Coûts de gestion maîtrisés.

POINTS FAIBLES :

- ▶ Absence de production nouvelle depuis cinq ans pouvant engendrer la dissolution de l'OPH prévue à l'article L. 423-1 du CCH ;
- ▶ Manque d'information du CA ;
- ▶ Turnover au sein de la direction générale et absentéisme du personnel affectant l'organisation et la gestion ;
- ▶ Construction d'un siège social disproportionné compte tenu de la situation financière dégradée de l'OPH ;
- ▶ Défaillance de l'ancien système d'informations ;
- ▶ Absence de contrôle interne ;
- ▶ Gestion des archives perfectible ;
- ▶ Défaillance dans la production d'éléments de suivi d'activité (enquête OPS, suivi de la vacance, fiches de situation financière et comptable incomplètes...) ;
- ▶ Dysfonctionnements constatés dans le processus de quittancement ;
- ▶ Faible contribution au relogement des ménages prioritaires ;
- ▶ Gestion des charges récupérables défaillante ;
- ▶ Nombre de pannes d'ascenseurs élevé ;
- ▶ Tenue de la comptabilité perfectible ;
- ▶ Augmentation des créances locataires.

IRRÉGULARITÉS :

- ▶ Supplément de loyer de solidarité perçu à tort et incohérences constatées dans son calcul ;
- ▶ Absence de mise en conformité avec les dispositions du décret n°2011-629 relatives au repérage de l'amiante dans les parties privatives (DAPP) ;
- ▶ Absence de suivi dans la production des assurances multirisques habitation.

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

Précédent rapport de contrôle : RD 2010-134
Contrôle effectué du 19/06/2018 au 02/10/2018
RAPPORT DE CONTRÔLE : février 2019

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2018-029

OPH de Thiais – 94

Synthèse	5
1. Préambule	7
2. Présentation générale de l'organisme	8
2.1 Contexte socio-économique	8
2.2 Gouvernance et management	9
2.2.1 Évaluation de la gouvernance	9
2.2.2 Évaluation de l'organisation et du management	11
2.3 Politique d'achat	15
2.4 Conclusion	15
3. Patrimoine	16
3.1 Caractéristiques du patrimoine	16
3.1.1 Description et localisation du parc	16
3.1.2 Données sur la vacance et la rotation	16
3.2 Accessibilité économique du parc	17
3.2.1 Loyers	17
3.2.2 Supplément de loyer de solidarité (SLS)	18
3.2.3 Charges locatives	19
3.3 Conclusion	20
4. Politique sociale et gestion locative	21
4.1 Caractéristiques des populations logées	21
4.2 Accès au logement	21
4.2.1 Connaissance de la demande	21
4.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme	21
4.2.3 Gestion des attributions	22
4.3 Qualité du service rendu aux locataires	24
4.4 Traitement des créances locataires	25
4.5 Location à des tiers ou occupations non réglementaires	26
4.6 Conclusion	26

5.	Stratégie patrimoniale.....	27
5.1	Analyse de la politique patrimoniale.....	27
5.2	Réhabilitation du patrimoine.....	27
5.3	Exercice de la fonction maîtrise d'ouvrage.....	27
5.4	Maintenance du parc.....	28
5.4.1	Entretien du patrimoine	28
5.4.2	Sécurité dans le parc.....	28
5.5	Ventes de patrimoine à l'unité.....	29
5.6	Conclusion	30
6.	Tenue de la comptabilité et analyse financière.....	31
6.1	Tenue de la comptabilité	31
6.2	Analyse financière	31
6.2.1	Analyse de l'exploitation	31
6.2.2	Gestion de la dette	34
6.2.3	Gestion de la trésorerie	34
6.2.4	Résultats comptables.....	34
6.2.5	Structure financière	35
6.3	Analyse prévisionnelle.....	37
6.4	Conclusion	37
7.	Annexes.....	38
7.1	Informations générales	38
7.2	Hypothèses et résultats de l'analyse prévisionnelle.....	39
7.3	Sigles utilisés.....	40

SYNTHESE

Durant la période contrôlée (2013-2017), l'office public de l'habitat (OPH) de Thiais était rattaché à la commune éponyme. A compter de 2018, l'établissement public territorial (EPT n° 12) dit « Grand-Orly Seine Bièvre » se substitue à la commune de Thiais et devient collectivité de rattachement de l'OPH.

Au 31 décembre 2017, avec 680 logements familiaux en pleine propriété, tous situés à Thiais, l'OPH constitue le 2^{ème} acteur du logement social sur la commune (près de 23 % du parc social de la ville). Le patrimoine (41 ans d'ancienneté) ne relève pas des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV).

Sur les cinq dernières années, la politique patrimoniale de l'OPH a été dictée par une situation financière fragile ainsi qu'un taux d'endettement critique (résultant de la construction de son siège social, de la livraison en VEFA de 80 logements Porte d'Allia et de la réhabilitation de la résidence Arpège). Le choix a donc été fait de concentrer les efforts sur l'entretien et la sécurisation du parc existant aux dépens du développement d'une offre nouvelle de logements.

L'OPH n'a produit aucune opération nouvelle depuis cinq ans. Il est donc concerné par l'application de la mesure de dissolution prévue à l'article L. 423-1 du CCH.

En 2012, l'OPH a emménagé dans un nouveau siège social. Le coût global des travaux de 1,4 M€ pour 1 000 m² accueillant, en 2018, 7 agents est critiquable au regard notamment d'une situation financière fragile.

L'information apportée au conseil d'administration (CA) doit être améliorée et mieux formalisée afin de se conformer à certaines dispositions réglementaires : présentation d'un rapport de gestion, compte-rendu de l'activité de la commission d'attribution des logements (CAL), définition des orientations applicables à l'attribution des logements, délibération sur la politique de vente...

Dans son fonctionnement et sa gestion, l'OPH souffre de manière chronique d'un manque global de performance. Cette situation peut être imputée à un turnover élevé de ses directeurs généraux (5 depuis 2013) et cadres, ainsi qu'à un outil de gestion informatique mal paramétré et insuffisamment exploité. Des manquements ont été relevés notamment dans le suivi des créances locataires qui se sont dégradées, des régularisations tardives de charges, une mauvaise application du supplément de loyer solidarité (SLS) dont le remboursement des sommes trop perçues auprès des locataires (157 k€ en 2017) est en cours, et un défaut de présentation des enquêtes d'occupation sociale du parc (OPS). L'absence de procédures et de contrôle internes et la perte de documents, suite au déménagement vers de nouveaux locaux sont également à signaler.

L'OPH délègue à la ville de Thiais, la mission d'enregistrement et de traitement des demandes de logement. Cette situation altère la connaissance qu'a l'OPH de la demande de logements ainsi que la gestion des contingents des réservataires. La politique d'attribution des logements est perfectible et gagnerait à être plus transparente.

Le patrimoine est dans son ensemble correctement entretenu. Cependant, l'ANCOLS interpelle l'OPH sur la nécessité de généraliser les diagnostics amiante dans les parties privatives et d'assurer un meilleur suivi de l'entretien des ascenseurs.

L'OPH est depuis plusieurs années dans une situation financière dégradée. L'autofinancement de l'exploitation courante est négatif. Néanmoins, les coûts de fonctionnement sont maîtrisés. Le potentiel financier à long terme du bilan est également négatif et la trésorerie très tendue. En fin de période, l'OPH a dû faire face à des difficultés financières en raison notamment de l'accroissement de son endettement et au niveau élevé des taux d'intérêt de ses emprunts, qu'il a tenté en vain de renégocier.

Ces constats conduisent l'ANCOLS à s'interroger sur la viabilité de l'OPH. Le CA et la collectivité de rattachement doivent engager l'office dans un processus de rapprochement avec une autre entité HLM. L'adossement de l'OPH à un organisme mieux structuré et mieux géré, et à la situation stabilisée, constitue une solution offrant à la fois davantage de visibilité, de maintien du patrimoine et de garantie pour les locataires. Cette réflexion sur le devenir de l'OPH était déjà préconisée par le précédent rapport de contrôle de 2011.

Le directeur général

Pascal MARTIN-GOUSSET



1. PREAMBULE

L'ANCOLS exerce le contrôle de l'OPH de Thiais en application de l'article L. 342 2 du code de la construction et de l'habitation : « l'agence a pour missions : 1° de contrôler de manière individuelle et thématique : le respect, par les organismes (...) des dispositions législatives et réglementaires qui leur sont applicables ; l'emploi conforme à leur objet des subventions, prêts ou avantages consentis par l'Etat ou par ses établissements publics et par les collectivités territoriales ou leurs établissements publics ; 2° d'évaluer (...) l'efficacité avec laquelle les organismes s'acquittent de la mission d'intérêt général qui leur est confiée au titre de l'article L. 411-2 (...), la gouvernance, l'efficacité de la gestion, l'organisation territoriale et l'ensemble de l'activité consacrée à la mission de construction et de gestion du logement social (...). »

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

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

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

Le précédent contrôle n° 2010-134 réalisé sur la période 2005-2010 par la Mission interministérielle d'inspection du logement social (Miilos) mettait en évidence le rôle social de l'organisme, proposant des logements à loyers faibles, tout en relevant les carences du processus d'attribution des logements, et d'information faite aux services de l'Etat sur la vacance des logements.

Le rapport mettait en exergue la taille critique de l'OPH et la nécessité pour ses dirigeants de mener une réflexion stratégique sur son évolution, soulignant enfin, que l'OPH entrainait dans le cadre de l'application de la mesure de dissolution prévue par la réglementation.

Le présent contrôle porte sur la période 2013-2017.

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

Avec 680 logements au 31 décembre 2017, l'OPH de Thiais constitue le deuxième bailleur logement social de la ville avec 23% du parc de logements sociaux, derrière la SA d'HLM Immobilière 3F (1 200 logements). Aucun logement ne se situe en QPV. La ville compte au total 25,39% de logements sociaux. L'âge moyen du patrimoine de l'OPH est de 41 ans.

En 2018, Thiais, ville du Val-de-Marne, compte 28 284 habitants. Elle est située à sept kilomètres au sud-est de Paris entre les communes de Vitry-sur-Seine, Choisy-le-Roi, Orly, Rungis et Chevilly-Larue. La commune est à la croisée d'axes de communication très importants (autoroutes A86 et A6, N7, RN186). Elle est également desservie par de nombreux transports (RER C, une ligne de tramway et de nombreuses lignes du réseau de bus). Un sixième du territoire de Thiais est occupé par le cimetière parisien (100 ha).

Thiais est une ville génératrice d'emplois par son centre commercial régional Belle Epine, l'espace commercial Thiais-Village, la zone d'activités SENIA et la proximité du marché d'intérêt national (MIN) de Rungis. Du point de vue du marché de l'habitat, la commune est ainsi classée en zone tendue.

Le taux de chômage atteint, en 2017, 10,4% soit 1,7 points au-dessus de la moyenne départementale. La ville de Thiais se caractérise par ses revenus plus élevés avec un revenu médian déclaré en 2015 par unité de consommation de 22,1 k€ supérieur à la moyenne départementale de 20,7 k€.

La ville de Thiais est intégrée depuis le 1^{er} janvier 2016, date de la mise en place de la Métropole du Grand Paris et de ses Territoires, à l'EPT n° 12, dit « Grand Orly-Seine Bièvre ». Depuis le 1^{er} janvier 2018, l'OPH est rattaché à cet EPT. Cet établissement compte 670 000 habitants dans 24 communes (2^{ème} territoire après Paris) et rassemble 8 OPH et une Sem² sur son territoire. La collectivité de rattachement de l'OPH de Thiais était jusqu'à fin 2017, la commune éponyme.

Thiais est concerné par un projet de rénovation urbaine sous convention avec l'Agence nationale de rénovation urbaine (ANRU) sur le quartier des Grands Champs. L'OPH a participé à la reconstruction de logements sociaux (80 logements sur la ZAC d'Allia) dont la livraison est intervenue en 2012. L'OPH n'est en revanche, pas concerné par le nouveau plan de renouvellement urbain (NPNRU).

L'OPH de Thiais est soumis aux règles de la comptabilité publique.

² OPH d'Arcueil-Gentilly, OPH de Cachan, OPH de Villejuif, OPH de Villeneuve-Saint-Georges, OPH de Vitry-sur-Seine, OPH d'Ivry-sur-Seine, OPH du Kremlin-Bicêtre, OPH de Thiais, et la Semise.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

Du fait de l'absence de production neuve conséquente, l'OPH peut se voir appliquer la mesure de dissolution prévue à l'article L. 423-1 du CCH. En effet, l'OPH n'a livré qu'une seule opération au cours des dernières années : 80 logements en 2012 (cf. § 5.5).

En conséquence, et comme cela avait déjà été signalé dans le précédent rapport de contrôle de la Miilos, les dispositions de l'article L. 423-1 du CCH peuvent s'appliquer : « *Tout organisme HLM qui gère moins de 1 500 logements et qui n'a pas construit au moins 500 logements pendant une période de dix ans et qui ne contribue pas suffisamment aux missions et objectifs d'intérêt général mentionnés aux articles L.411 et L.411-2 peut, après avoir été mis en mesure de présenter ses observations, être dissous et un liquidateur désigné par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation et, lorsqu'il s'agit d'un OPH, par arrêté conjoint dudit ministre et du ministre de l'intérieur* ».

Face aux difficultés de gestion rencontrées et à l'absence de développement programmé, le CA doit donc s'interroger sur l'avenir de l'OPH et réfléchir sans délai à un rapprochement avec une entité HLM.

Dans sa réponse, l'OPH déclare avoir pleinement conscience de cette situation tout en précisant que la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi ELAN) répond en partie à cette observation puisqu'elle prévoit des dispositifs d'évolution pour les OPH, notamment en encourageant le regroupement des organismes de logement social fixé à 12 000 logements.

Cependant, l'OPH de Thiais étudie d'autres montages juridiques alternatifs qui seront présentés lors du prochain CA, à savoir :

- La possibilité pour l'OPH de prendre des participations dans une SAC aux côtés d'une ESH ;
- La possibilité pour l'OPH de transférer l'intégralité de son patrimoine à une SEM ;
- La fusion-absorption de l'OPH par une ESH.

Enfin, l'OPH souligne que le CA du 21 février 2019 doit être amené à réfléchir sur l'avenir de l'OPH afin qu'une décision de rapprochement avec un ou plusieurs organismes de logement social soit prise dans les meilleurs délais.

L'ANCOLS réaffirme la nécessité pour l'OPH de procéder sans délai à des démarches actives pour un regroupement avec une autre entité HLM.

2.2.1 Évaluation de la gouvernance

Le CA est constitué de 17 membres (Article R. 421-4 du CCH). Conformément à l'article R. 421-1 du CCH et en raison du rattachement de l'OPH à l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre, le CA s'est réuni le 1^{er} février 2018 afin d'arrêter sa nouvelle composition et l'élection de son président. Il se réunit régulièrement

Durant la période de contrôle, la fonction de président a été successivement exercée par Monsieur Michel CAZAUBON jusqu'en avril 2014, puis par Monsieur Pierre SEGURA, adjoint au maire de Thiais³. Le taux de présence (présence effective et représentation) moyen des administrateurs sur la période contrôlée est de 79 %. L'ANCOLS note un taux de présence de moins de 50% pour le représentant de la CGT et de la CAF.

³ Chargé de la ville et de la voirie, conseiller territorial de l'EPT Grand Orly-Seine Val de Bièvre.

Le CA s'est bien doté d'un règlement intérieur dont la dernière version a été adoptée par le CA en février 2018 dans le cadre de la nouvelle désignation de ses membres du CA.

Un bureau a été constitué. Ce dernier est composé du président du CA et de quatre membres dont un représentant des locataires. Sur la période contrôlée il ne s'est réuni qu'une seule fois en 2014. L'ANCOLS s'interroge sur l'utilité de conserver cette instance dont le fonctionnement reste limité eu égard à la taille de l'OPH.

Toutefois, l'information apportée au CA doit être améliorée et mieux formalisée afin de se conformer à certaines dispositions réglementaires et, permettre aux administrateurs d'assurer pleinement leurs prérogatives. En effet, la lecture des procès-verbaux (PV) sur la période de contrôle a permis de noter que :

- Le président ne soumet pas au CA à l'occasion de l'examen du budget, un rapport sur la politique de l'OPH (article R. 421-17 du CCH) ;
- La direction générale ne rend pas compte de sa gestion au CA et ne lui présente pas de rapport annuel (article R.421-18 du CCH) ;
- Le CA ne se prononce pas sur les orientations applicables à l'attribution des logements et la commission d'attribution des logements (CAL) ne rend pas compte de son activité annuelle (article R. 441-9-IV du CCH) ;
- Le CA ne délibère pas annuellement, sur la politique de vente (article L. 443-7 du CCH) ;
- Enfin, jusqu'en 2018, la commission d'appel d'offres (CAO) ne rendait pas compte de son activité au CA au moins une fois par an (article R.433-6 du CCH) (cf. § 2.3).

L'OPH souligne avoir apporté les formalisations suivantes conformément à la réglementation :

- Le Président a soumis un rapport sur la politique de l'OPH lors de l'examen et vote du budget (CA du 20 décembre 2018) ;
- Le rapport du DG sera établi lors de l'approbation des comptes 2018 ;
- Le CA s'est prononcé sur les orientations applicables à l'attribution des logements lors de l'adoption de la charte d'attribution des logements (CA du 27 septembre 2018) ; la CAL rend compte depuis 2018 de son activité annuelle (CA du 21 juin 2018) ;
- Depuis 2017, le CA délibère annuellement sur la politique de vente ;
- Depuis 2018, la CAO rend compte de son activité au CA.

L'OPH indique qu'en 2018, il a réuni son CA à six reprises et s'efforce d'apporter à ses membres tous les éclairages nécessaires (mises en œuvre de la réduction de loyer de solidarité, mise en place du règlement général sur la protection des données (RGPD), disposition de la loi ELAN, rapport du budget, rapport financier) afin qu'il puisse assurer son rôle et notamment un contrôle de la gestion de l'OPH.

La construction du siège social de 1 000 m² pour un coût global de 1,4 M€ validé par le CA est disproportionnée au regard de la situation financière dégradée de l'OPH et du nombre d'agents à accueillir (7 en 2018).

En 2010, le CA de l'OPH a acté la construction d'un nouveau siège répondant aux observations du précédent contrôle qui critiquait l'occupation irrégulière de deux logements conventionnés pour son siège social. En 2012, l'OPH a transféré ses bureaux dans de nouveaux locaux construits à cet effet, accueillant à l'époque, 10 agents.

Le coût de construction y compris l'acquisition du foncier s'est élevé à 1,4 M€, alors que l'OPH est dans une situation financière fragile (cf. § 6.2). Disposant d'une surface totale d'environ 1 000 m², il représente 142 m² par salarié (7 agents en poste dans les locaux en 2018).

Si le code du travail n'impose aucune obligation en matière de surface maximale, la norme NF X35-102 recommande un espace minimum de 10 m² par salarié. Ainsi, les espaces occupés sont largement surdimensionnés par rapport aux effectifs.

Une réflexion sur la pertinence de conserver ces bureaux est actuellement en cours (hypothèse de vente en 2019 - cf. analyse prévisionnelle § 6.3).

Dans sa réponse, l'OPH confirme que différentes études ont été menées :

- Vente du siège : cela impliquerait des pénalités de remboursement anticipé des emprunts à un coût que la vente proprement dite ne pourrait couvrir (cf. § 6.2.2) et, le coût de la location de bureaux serait supérieur aux montants des échéances actuellement remboursées ;
- Transformation des bureaux en logements locatifs sociaux : l'OPH indique que ces réflexions sont dépendantes du devenir de l'OPH dans le cadre du regroupement qui s'offre à lui.

L'OPH souffre de manière chronique d'un manque de performance global notamment sur les points suivants :

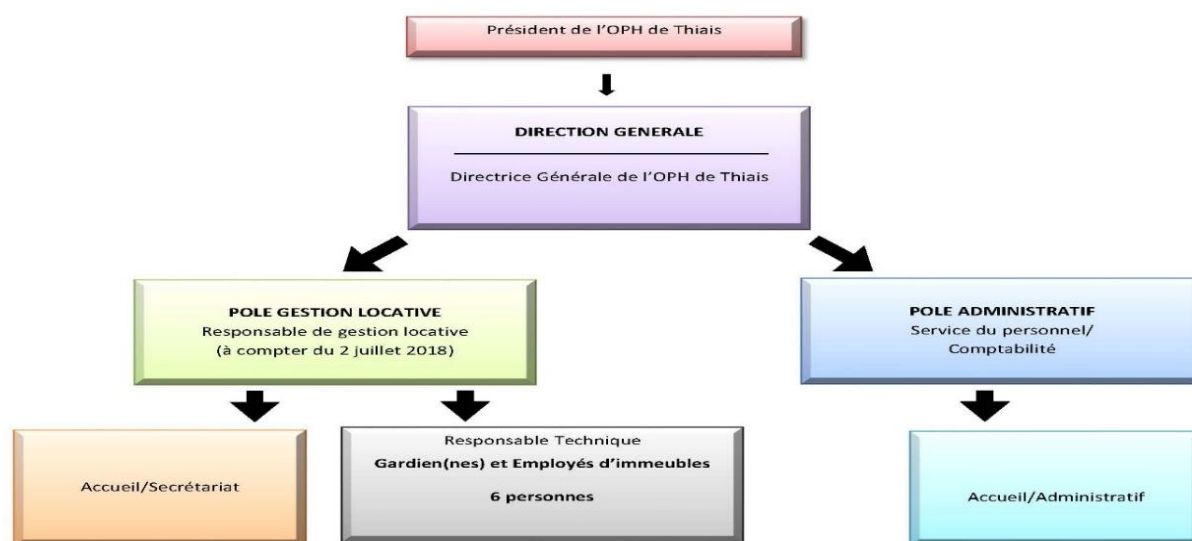
- Malgré la petite taille de l'OPH, le manque de formalisation des informations transmises au CA ne permet pas de s'assurer que les administrateurs ont les moyens d'assurer un contrôle de la gestion de l'OPH satisfaisant (cf. § 2.2.1) ;
- Un turnover et un absentéisme importants de son personnel notamment des cadres dirigeants (cf. § 2.2.2) ;
- L'absence de procédures pérennes et partagées entraînant des lacunes et des imprécisions de gestion ;
- Un système d'information obsolète et défaillant (cf. § 2.2.2) ;
- L'absence de tableaux de bord et d'archivage fiable ayant compliqué ou empêché la restitution sur 5 ans d'indicateurs constituant le socle de l'activité de l'OPH (DIS social, vacance, enquête OPS, enquêtes SLS...) , et un manque de suivi du conventionnement APL de certaines opérations (cf. § 3.1.1) ;
- Une diminution de la satisfaction des locataires entre 2014 et 2016 (cf. § 4.3) ;
- Un taux d'impayés qui se dégrade en 2017 (cf. § 4.4) ;
- Une absence de suivi dans les régularisations de charges (cf. § 3.2.3) ;
- Une situation financière dégradée (cf. § 6).

Dans sa réponse, l'OPH justifie ces lacunes par un fort turnover de son personnel et de ses cadres dirigeant depuis 2012. Il souligne cependant, qu'il a démontré pendant la période de contrôle sa volonté forte de stabiliser et de monter en compétence son personnel afin d'améliorer la performance de l'OPH, et notamment sa gestion locative. Ainsi, pendant la période de contrôle et post contrôle, l'OPH a procédé :

- Au remplacement de son système d'information ;
- Au lancement du règlement général sur la protection des données (RGPD) ;
- A un point d'information sur les conventions APL avec la DRIHL ;
- A la finalisation de la régularisation des charges 2016 et à la préparation de celles de 2017 ;
- Au recalcul du supplément de loyer de solidarité (SLS) 2018.

2.2.2 Évaluation de l'organisation et du management

Organigramme de l'OPH (situation à fin 2018)



Fin 2017, l'OPH compte 13 agents dont 5 gardiens et un employé d'immeuble.

► **Une organisation instable avec un turnover et un absentéisme importants**

L'OPH connaît un turnover important notamment au niveau de sa direction générale qui fragilise de fait l'organisation et engendre une absence de continuité dans la stratégie.

Nommée par le CA du 16 octobre 2017, Madame Valérie FUMAZ assure la direction générale de l'OPH.

Sur la période contrôlée, plusieurs directeurs généraux (DG) se sont succédés :

- Monsieur Jean Louis ERVOES de 2011 à mars 2014. A son départ, l'intérim de la direction générale de l'OPH a été confié au DGA, Monsieur Tony BEROSINO jusqu'en juin 2014⁴.
- Monsieur Paul GIBERT de juin 2014 à décembre 2015. A la suite de sa démission, le poste de DG est resté vacant de décembre 2015 à février 2016.
- Madame Houda KAMOUN de février 2016 à octobre 2017.

L'analyse des contrats de travail des DG n'appelle pas de remarque de la part de l'ANCOLS. Elle note cependant une absence de centralisation de l'intégralité des dossiers RH des cadres dirigeants au sein de la direction du personnel, pouvant engendrer une déperdition d'informations, à l'instar de certains éléments relatifs au départ du DGA qui n'ont pu être présentés à l'ANCOLS.

Le turnover et l'absentéisme touchent également le personnel.

Pourcentage de turnover sur la période

	2013	2014	2015	2016	2017
% turnover	25%	39%	6%	57%	29%

⁴ Lors de sa nomination en tant que DG par intérim, ce dernier avait signé, en janvier 2014, une rupture conventionnelle. Son départ a été effectif en juin 2014. Son poste n'a pas fait l'objet d'un remplacement.

Source : Données OPH

Ce turn-over élevé s'explique par la taille insuffisante qui ne permet pas de favoriser des évolutions au sein de la structure. Par ailleurs, les perspectives d'avenir incertaines (disparition de l'OPH) favorisent ce mouvement. Ce taux important de turn-over est néanmoins à relativiser compte tenu de la très forte sensibilité des taux du fait du faible effectif de référence de l'OPH.

Il a pour principale conséquence la fragilisation de l'organisation et de la gestion de l'OPH. Les changements nombreux au sein de la direction générale n'ont pas permis de stabiliser l'élaboration de la stratégie⁵. Ils ont eu également pour effet de fragiliser la réalisation des actes de gestion (à l'instar du quittance, du suivi de la gestion locative, et la régularisation des charges locatives), couplée à un manque de procédures et de contrôle interne et, jusqu'à récemment (juin 2018), la faible automatisation des tâches dans l'ancien outil informatique.

Absentéisme sur la période

	2013	2014	2015	2016	2017	Moyenne 2013/2017
Total des arrêts de travail (nbre jours)	17	347	224	491	539	
Taux d'absentéisme hors CGM/ CLM	4 %	6 %	9,2 %	38 %	15,9 %	14,6 %

Source : Données OPH

Comme le montre le tableau ci-dessus, l'ANCOLS relève un taux d'absentéisme (hors congé longue maladie et congé maternité/paternité) important, avec un taux moyen de 14,62 %, bien supérieur à la médiane OPH de 6,4 %.

En juin 2015, un accord collectif sur l'intéressement du personnel a été signé. Fin 2015, le montant de l'enveloppe globale s'élevait à 14,6 k€. Depuis, aucun intéressement n'a été versé compte tenu de la situation financière fragile de l'OPH.

► Un manque de contrôle et de procédures internes

Le précédent rapport de contrôle soulignait l'insuffisance de formalisation des procédures et de contrôle internes remettant en cause la continuité de service. L'ANCOLS relève que la situation s'est dégradée ces cinq dernières années.

Au cours de la période contrôlée, l'OPH n'avait toujours pas mis en place de contrôle et de procédures internes fragilisant ainsi le pilotage et la fiabilité des données. Par ailleurs, la conservation des documents n'est pas correctement assurée du fait d'un archivage défaillant.

La conduite du contrôle par l'ANCOLS a été affectée par ces lacunes : certaines demandes de documents n'ont pu être honorées à l'instar des enquêtes OPS et SLS, de données individuelles de situation (DIS) social incomplet, du suivi de la vacance et de certaines données financières (délai global de paiement, réalisation d'un compte administratif, suivi des charges...).

Le déménagement des bureaux en 2012 semble avoir également parachevé le manque de rigueur dans la conservation des documents et la gestion des archives.

⁵ Plusieurs missions d'audit ont été menées par l'organisme mais n'ont pas abouti à la mise en application des recommandations préconisées (audit sur la modernisation de l'OPH et audit des données informatiques de 2015, audit financier commandé en 2017, audit de la gestion locative effectué en 2018...)

Dans sa réponse, l'OPH de Thiais indique que, conformément à la loi du 24 mai 2018, il a lancé le RGPD afin de pallier l'insuffisance de procédures et de contrôles internes, et notamment en matière de protection de données personnelles et d'archivage. Par ailleurs, l'OPH prévoit de mettre en place courant 2019, la gestion électronique documentaire dans le cadre du déploiement de son nouveau système d'information.

► **Un système d'information défaillant**

Jusqu'à la mi-2018, l'OPH a souffert d'un manque de fiabilité des données de gestion lié aux insuffisances de son système d'informations. Cette défaillance s'est notamment illustrée lors :

- du quittance des loyers (avec des surfaces de logements différentes des surfaces répertoriées dans les conventions APL) ;
- de la facturation du SLS (cf. § 3.2.2) ;

Les bases de données, les logiciels et le matériel informatique dépendaient entièrement d'un prestataire extérieur qui devait être appelé à chaque dysfonctionnement. Par exemple, l'OPH a fait appel à ce prestataire informatique afin de procéder aux extractions des données antérieures à 2015 pour l'ANCOLS. Cette requête n'a pas été honorée de manière satisfaisante.

L'OPH de Thiais étant dans l'obligation de changer de système d'information afin de répondre aux réformes engagées au niveau de la Direction départementale des finances publiques (DDFiP) du Val-de-Marne et le rattachement des OPH du territoire à la Trésorerie principale d'Ivry-sur-Seine⁶, le CA a donc approuvé en mars 2018, l'adhésion au syndicat intercommunal pour l'informatique municipale 94 (SIIM 94⁷), étape supplémentaire dans la mutualisation du management des systèmes d'information. Un protocole d'adhésion a donc été signé entre les deux entités en avril 2018. Cette adhésion est limitée jusqu'au passage en comptabilité commerciale (prévue en 2020).

Ainsi, au moment du contrôle, le nouveau système d'information était en cours de déploiement. Ce dernier, devrait appuyer l'OPH dans l'exercice de ses missions et favoriser les compétences internes de ses collaborateurs. Une attention particulière devra être portée par l'OPH lors de la migration informatique sur les conditions de conservation de l'historique des données informatiques.

⁶ Notamment la dématérialisation totale des échanges entre l'OPH et le réseau de la DDFiP. Les trésoreries principales du Val-de-Marne sont par ailleurs regroupées en un seul site à Ivry-sur-Seine.

⁷ Le SIIM94 assure également l'infogérance de l'informatique des villes d'Arcueil, Gentilly, Ivry, Villejuif et Vitry ainsi que les OPH de leurs territoires. Le coût mutualisé pour l'acquisition du logiciel est de 33 552 € TTC.

2.3 POLITIQUE D'ACHAT

Depuis le 1^{er} avril 2016, l'OPH est soumis à l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 qui a abrogé l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 concernant la passation des marchés. Le décret n° 2017-516 du 10 avril 2017 est venu apporter des modifications aux textes susmentionnés. L'OPH a mis en place une CAO dont la composition et le fonctionnement n'appellent pas de remarque.

Jusqu'en 2018, seul un bilan de l'activité « marchés » était effectué annuellement dans le cadre de la présentation du rapport d'activité. Depuis 2018, l'activité « marchés » fait l'objet d'une présentation spécifique au CA.

La plupart des marchés passés concernent des prestations de services pour des montants inférieurs aux seuils réglementaires. L'analyse des dossiers de passation de marchés par l'ANCOLS a porté sur dix d'entre eux⁸ et n'appelle pas de remarque.

Toutefois, compte tenu de l'instabilité du personnel, une attention particulière devra être portée par l'OPH sur les éléments suivants :

- Plus de rigueur dans le suivi des marchés au travers de l'élaboration d'un tableau exhaustif récapitulant l'intégralité des marchés passés (y compris les marchés passés ponctuellement) ;
- Une meilleure tenue des dossiers de marchés. En effet, sans remettre en cause la régularité des marchés passés, l'OPH doit effectuer un contrôle approfondi des différentes pièces du marché afin de vérifier leur complétude (existence systématique des PV de CAO, de PV d'ouverture des plis et PV d'attribution).

2.4 CONCLUSION

L'OPH connaît des problèmes dans sa gestion liés à une organisation et un management qui présentent des insuffisances : turnover du personnel, absence de procédure et de contrôle internes, système d'informations défaillants. La construction d'un nouveau siège social de 1 000 m² est critiquable au regard de la situation financière dégradée.

Face à ces difficultés et compte tenu de l'absence de développement d'une offre nouvelle de logements au cours des dernières années, le CA doit s'interroger sur le devenir de l'OPH qui peut se voir appliquer la mesure de dissolution prévue par l'article L. 423-1 du CCH. Par ailleurs, l'OPH, gérant moins de 12 000 logements, se voit également appliquer les nouvelles dispositions de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (article 81) qui impose l'appartenance à un groupe d'organismes de logement social.

⁸ Marché à bons de commande « Tous corps d'Etat » - Marché de maintenance des ascenseurs - Marché d'exploitation de chauffage - Marché de rénovation de la chaufferie René Panhard - Marché de réhabilitation d'Arpège - Marché de relocalisation du siège social - Marché 3 D - Marché d'entretien des chauffages - Marché entretien des espaces verts - Marché de prestations ménage.

3. PATRIMOINE

3.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

3.1.1 Description et localisation du parc

Le patrimoine de l'OPH est situé exclusivement sur Thiais. Fin 2017, il comprenait 680 logements familiaux (conventionnés à 88 %), répartis sur huit résidences. L'OPH compte 78 logements non conventionnés (26 PLI et 52 HLM-O). Il ne dispose pas de logement financé en PLAI.

Il possède, par ailleurs, 782 garages/parking.

Historique des constructions

Logements construits	Avant 1960	de 1961 à 1970	de 1971 à 1980	de 1981 à 1990	de 1991 à 2000	Après 2000	TOTAL
En Nombre	255	52	164	0	129	80	680
En %	37,5 %	7,65 %	24,12 %	0,00%	18,97%	11,76%	100 %

Source : RPLS 2017

Le patrimoine est ancien (41 ans d'âge moyen). 85 % des logements sont qualifiés d'attractifs dans le plan stratégique de patrimoine (PSP) de l'OPH actualisé en 2017 et 58 % des logements sont jugés dans un état technique satisfaisant. 6 % du parc présente une attractivité et un état technique insuffisants.

Le parc est majoritairement constitué de T3 et T4 (63,5 %). L'analyse des caractéristiques de la population logée⁹ montre que les personnes isolées représentent 43 % des occupants et, seuls 6 % correspondent à des familles de plus de 3 enfants ce qui peut traduire une sous-occupation des lieux par les locataires. Les personnes de plus de 65 ans représentent, par ailleurs, 18 % des locataires.

Le contrôle par l'ANCOLS des conventions APL a relevé que trois d'entre elles¹⁰ n'avaient pas été soumises à la publication aux hypothèques en raison notamment de « discordance entre les conventions et les titres publiés ». L'OPH est invité à régulariser la situation auprès des autorités compétentes au plus vite.

3.1.2 Données sur la vacance et la rotation

Les services de l'OPH n'ont pas été en mesure de produire des informations sur l'évolution des taux de vacance sur la période de contrôle. En effet, depuis 2014 aucun suivi de l'évolution de la vacance n'est effectué au sein de l'OPH. L'ANCOLS note des incohérences entre les données présentées dans le rapport d'activité, le suivi du bilan de la convention d'utilité sociale (CUS) 2011-2016 et les données remontées par l'OPH dans le répertoire du parc locatif social.

Selon les informations remontées par l'OPH, avec 7 logements vacants fin 2017, le taux de vacance globale se situe à 1,32 % soit un taux nettement en dessous de la moyenne régionale (3,38 %) et départementale (4,64 %). La fiabilité de ces éléments est toutefois remise en question, ces derniers étant en effet incohérents

⁹ Sous réserve de la fiabilité des données transmises à l'ANCOLS (cf. § 4.1).

¹⁰ Il s'agit des conventions 94.1.10.2010.99864.1.2214 et 2215 relatives à la ZAC d'Allia (80 logements) prenant effet en 2009 ainsi que la convention 94.1.071993.851231.1.094022.850 relative aux 36 logements de la Résidence Troux aux renards, prenant effet en 1993.

avec les délais anormalement longs constatés par l'ANCOLS entre la tenue des CAL et la signature des baux (allant jusqu'à 78 jours) (cf. § 4.2.3.1).

En 2017, le taux de rotation global s'élève à 6,26 % conforme aux moyennes régionale et départementale.

Dans sa réponse, l'OPH de Thiais précise avoir mis en place depuis le 1^{er} janvier 2019, un tableau de bord de la vacance permettant un suivi de l'activité de gestion locative. Avec 6 logements vacants, le taux de vacance de janvier 2019 s'établit à 1,13%. Ce tableau, tenu par la responsable de la gestion locative, permet de rendre compte à la DG des délais de vacance locative, technique, commerciale et administrative. Des curseurs de délais impartis sont mis en place en fonction des domaines d'activité (gestion locative, technique, commerciale) de façon à réduire considérablement les délais de remise en location ainsi que la vacance financière.

3.2 ACCESSIBILITE ECONOMIQUE DU PARC

3.2.1 Loyers

Conformément à la réglementation (articles L. 442-1-2 et R. 421-6 du CCH), le CA délibère annuellement sur les hausses de loyers pratiquées sur l'ensemble du patrimoine (conventionné et non conventionné) en respectant les obligations légales.

Par délibération en date du 17 octobre 2011, le CA de l'OPH a décidé de fixer le montant des loyers à la relocation au taux plafond de la convention APL concernée.

Le caractère erroné de la base de données n'a pas permis un contrôle de l'ANCOLS des loyers plafonds.

En effet, le contrôle des loyers plafonds, des loyers quittancés et des loyers moyen pratiqués n'a pu être effectué par l'ANCOLS. De nombreuses incohérences ont été constatées dans les extractions informatiques qui lui ont été transmises (incohérences entre surfaces corrigées et surfaces utiles, anomalies dans les données saisies dans l'ERP (ou progiciel de gestion intégré- PGI).

Ces dysfonctionnements ont également été constatés par une mission d'audit externe menée en mai 2018 qui constatait des dépassements de plafond de loyer.

Selon l'OPH, le loyer mensuel moyen des logements conventionnés, à la surface habitable (SH) se situe à 3,6 €/m² en 2017, valeur nettement inférieure à la moyenne départementale (6,55 €/m² SH¹¹), expliquant en partie selon la direction générale, le faible taux de ménages bénéficiant d'APL (cf. § 4.1). Toutefois, les données du RPLS 2017 font état d'un loyer moyen de 6,11 €/m² SH. L'ANCOLS n'a pas été en mesure de contrôler le loyer moyen compte tenu d'une base informatique erronée.

Les avis d'échéance ne précisait pas, jusqu'en juillet 2018, le montant du loyer maximum applicable, contrevenant ainsi à l'article R. 445-13 du CCH. Cette irrégularité avait déjà fait l'objet d'une observation lors du précédent rapport de contrôle de la Miilos et l'OPH s'était engagé à « *mettre en conformité les avis d'échéances dans le cadre du nouveau marché d'exploitation informatique* ».

¹¹ Source : SOeS, RPLS au 1^{er} janvier 2016.

Dans sa réponse, l'OPH indique qu'une mise à jour de la base de données sur le logiciel est en cours de traitement. Ainsi, d'ici fin janvier 2019, les surfaces corrigées (et utiles), les conventions et les loyers plafonds seront enregistrés correctement permettant d'avoir une meilleure visibilité sur les logements.

Dans le cadre du changement du système d'information, la mise en œuvre de la réduction de loyer de solidarité (RLS) corrélée à la baisse de l'APL, s'est effectuée sur le quittance de juillet 2018 avec un rattrapage au 1^{er} février 2018. La RLS fait l'objet d'une mention expresse sur l'avis d'échéance. L'impact de la RLS est estimé à environ 124 k€ annuellement.

Logements non conventionnés :

L'OPH possède 78 logements non conventionnés. En réponse au précédent contrôle, une délibération a été prise au CA d'octobre 2011, au cours de laquelle il s'est prononcé sur les plafonds de ressources applicables aux logements non conventionnés : plafonds de ressources PLUS pour les 52 logements de la résidence « Pavé grignon » et plafonds PLI pour les 26 logements du groupe « Trou aux renards ». Selon l'OPH, le loyer mensuel moyen se situe à 3,56 €/m² SH en 2017. Ces éléments n'ont pu faire l'objet d'une validation de la part de l'ANCOLS compte tenu de la transmission d'une base informatique erronée. Toutefois, les données extraites du RPLS 2017 font état d'un loyer moyen des logements non conventionnés de 6 €/m² SH.

3.2.2 Supplément de loyer de solidarité (SLS)

Le patrimoine de l'OPH n'étant pas classé en QPV, l'intégralité des ménages est assujettie au règlement du SLS. Le barème de calcul du droit commun de surloyer est appliqué uniformément sur l'ensemble du patrimoine.

Les services de l'OPH n'ont pas été en mesure de produire à l'ANCOLS les enquêtes SLS de 2013 à 2017. Par ailleurs, des incohérences ont été constatées dans l'application et dans le calcul du SLS.

Seule l'enquête 2012 a été remise à l'ANCOLS. Ce constat de carence est symptomatique des faiblesses dans le processus de conservation des documents par l'OPH entraînant une perte des informations.

L'évolution « en dents de scie » du nombre de locataires et des montants quittancés au titre du SLS, entre 2013 et 2017, remet en cause la fiabilité du processus de comptabilisation du SLS.

Montant du SLS quittancé entre 2013 et 2017

	2013	2014	2015	2016	2017
Nombre de locataires	82	31	73	51	82
Montant total SLS quittancé (en €)	250 657	86 401	164 397	95 780	250 657

Source : Données OPH – Quittance et comptabilité

L'intégralité des ménages est enquêtée alors que plus de 160 d'entre eux bénéficient de prestations APL, et sont, de fait, exonérés de l'application du SLS.

Un audit a été diligenté en mars 2018 afin de réaliser un diagnostic sur les processus de gestion locative et plus particulièrement sur l'application du SLS. Les conclusions des travaux mettent en exergue :

- Une saisie d'un mauvais SLR qui fausse les calculs : en effet, le coefficient saisi dans l'ERP (2,7) pour le calcul du montant de loyer n'est pas celui applicable à l'OPH de Thiais (2,16) ;
- Une mauvaise saisie des données de l'enquête SLS qui ne permet pas une remontée et un traitement adéquat des données ;

- Une saisie de plafond de ressources dans le SI qui reste à corriger par l'éditeur ;
- Des SLS facturés de manière erronée et d'autres non facturés ;
- Des locataires bénéficiant de l'APL se sont vus facturer à tort un SLS.

L'analyse a montré que sur les 82 locataires quittancés au titre du SLS pour un montant total de 251 k€, 57 d'entre eux n'y était pas soumis (locataires bénéficiant de l'APL ou saisie erronée des plafonds de ressources). Le trop-perçu est évalué à près de 153 k€ en 2017. Au moment du contrôle, l'OPH procédait au remboursement des locataires. L'ANCOLS ne dispose cependant pas du montant du trop-perçu sur les années antérieures.

L'OPH signale qu'il a procédé au recalcul du SLS 2018 dans le nouveau système d'information. Ainsi en 2018, 30 locataires sont assujettis au SLS pour un montant de 77 k€ auxquels s'ajoutent 9 locataires forfaitisés (16 k€) pour absence de réponse à l'enquête SLS. Il rajoute que 13 locataires non assujettis au SLS ont été remboursés pour un montant total de près de 25 k€.

3.2.3 Charges locatives

L'OPH n'a toujours pas élaboré de fiches de procédures permettant de décrire précisément les processus relatifs à la régularisation des charges locatives. Ce point avait déjà fait l'objet d'une remarque dans le rapport précédent de la Miilos.

Le service « recettes » gère le provisionnement et la confection des dossiers de charges en coordination avec le service « dépenses » chargé de la ventilation analytique des différents postes de charge ainsi que de la récupération des salaires des gardiens. Après validation de la directrice générale, le décompte définitif de régularisation est arrêté et transmis au service quittancement.

L'OPH n'a pas établi de décomptes généraux et définitifs des charges locatives de l'année 2016. L'ANCOLS n'a pu, en conséquence, faire une évaluation des charges locatives (provisionnement, régularisations...) de l'ensemble des résidences.

Les seuls éléments portés à la connaissance de l'ANCOLS ne concernent que 5 résidences sur 8 gérées. Il s'agit de documents généraux sans aucune indication détaillée des charges, des surfaces et du nombre de logements concernés.

Face à ce constat, l'OPH a engagé une expertise globale (prestataire externe) et une remise à plat des charges est en cours en vue d'établir ces décomptes.

Il convient de souligner que certaines amicales des locataires ont émis des réserves sur la régularisation des charges qu'ils considèrent comme étant surfacturées. Ainsi, par exemple, l'amicale des locataires de la résidence Porte d'Allia conteste la facturation de la production d'eau chaude (36 k€) et le relevé de la consommation individuelle d'eau (31 k€). L'OPH a conclu un accord avec l'amicale pour surseoir à l'imputation des charges locatives sur les comptes des locataires. A ce jour, le traitement de ces corrections n'est toujours pas terminé.

Enfin, l'OPH contrevient à l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 précisant que les charges locatives doivent faire l'objet d'une régularisation annuelle. En effet, les charges locatives 2016 n'ont été que partiellement liquidées en 2018.

Les informations partielles relatives à la régularisation des charges locatives 2017 transmises à l'ANCOLS révèlent que l'OPH ne maîtrise pas complètement leur suivi. En effet, les taux de sur/sous provisionnement sont très éloignés des moyennes admises (plus ou moins 20 % par rapport à la moyenne calculée). A titre d'exemple, le taux de provisionnement afférent aux ascenseurs a une fourchette comprise entre 47 et 145 %, tandis que celle relative au chauffage s'échelonne entre 77 et 223 %.

3.3 CONCLUSION

La gestion locative n'est pas satisfaisante. Aucun suivi de la régularisation des charges locatives n'est effectué par l'OPH. La gestion des loyers présente certaines insuffisances et des incohérences ont été constatées sur l'application et le calcul du SLS. L'OPH doit également œuvrer au bon suivi de ses indicateurs d'activité. Les différents changements intervenus au sein de la direction ont entraîné une perte d'informations à l'instar des enquêtes annuelles SLS et des enquêtes OPS.

4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

4.1 CARACTERISTIQUES DES POPULATIONS LOGEES

L'OPH n'a pas été en capacité de produire à l'ANCOLS l'enquête OPS de 2014 (aucun résultat ne figure dans la base de données nationale) et, d'apprécier l'occupation sociale de son parc.

Il est rappelé que l'enquête OPS, obligatoire, a été instaurée par la loi du 4 mars 1996 (article L. 442-5 du CCH), qui impose aux bailleurs d'en transmettre le résultat au préfet de département.

Principaux résultats des enquêtes OPS de 2012 et de 2016

En %	Personnes. Isolées	Ménages 3 enfants et +	Familles monoparentales	Revenu <20 % *	Revenu <60 % *	Revenu >100 %*	Bénéficiaires d'APL + AL
Enquête OPS 2012	40,11	4,07	19,78	24,40	52,13	14,23	22
Enquête OPS 2016	43,05	5,96	24,72	58,31	70,22	8,40	90,07
Département 2016	32,46	12,53	20,97	14,63	50,22	15,53	32,45
Région 2016	32,16	13,49	21,45	15,95	53,93	15	34,4

Source : RPLS/ Portail business objects (BO)

L'enquête OPS 2016, extraite de la base de données nationale fait apparaître des incohérences notables qui mettent en doute la fiabilité des données présentées, par exemple :

- Un taux de bénéficiaires d'APL supérieur à 90 %, incohérent avec les 22 % de bénéficiaires d'APL présentés en 2012 ;
- Un taux de 70,22% de ménages présentant des revenus inférieurs à 60 % du plafond PLUS soit très nettement supérieur aux données remontées en 2012.

4.2 ACCES AU LOGEMENT

4.2.1 Connaissance de la demande

L'OPH a délégué à la ville de Thiais, la mission d'enregistrement des demandes de logements au travers d'une convention signée en décembre 2011.

Toutefois, dans les faits, l'OPH a délégué également l'instruction des demandes de logements (y compris les demandes de mutation) à la ville de Thiais.

Fin 2017, le stock des demandes enregistrées dans le système national d'enregistrement (SNE) cumule 1 064 demandes portant en premier choix sur la commune de Thiais (dont 686 demandes enregistrées sur l'année 2017).

4.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

En matière d'accord collectif départemental, les objectifs annuels dans le Val de Marne n'étaient pas déterminés jusqu'en 2016. Les services de l'Etat procédaient en accord avec les bailleurs sociaux à une labellisation *a posteriori*. Toutefois, l'OPH s'était engagé en 2011, lors de la signature de la CUS 2011-2016, à atteindre un taux annuel d'attributions de 16,15 % au titre des « mal logés » et de 15 % annuel en matière de DALO.

L'OPH ne contribue pas suffisamment au relogement des ménages prioritaires.

En effet, le rapport d'évaluation des objectifs 2011-2016 de la convention d'utilité sociale (CUS) montre que l'OPH n'a pas atteint son objectif minimal de 15 %. Si les taux 2015 et 2016 s'en sont rapprochés (12 % et 14%), ils demeurent sensiblement inférieurs aux moyennes départementales constatées (17,6 % en 2015 et 21 % en 2016).

L'essentiel des relogements DALO sur la période 2013 à 2017 (79 %) a été effectué sur les contingents préfectoraux. L'OPH a peu mobilisé son contingent « propre » (16 % en moyenne). Il est invité à renforcer son action en faveur du relogement des plus démunis et à tirer davantage profit de l'accès au vivier de demandeurs reconnus prioritaires que lui permet la connexion à l'application informatique « SYPLO » (système priorité logement).

Dans sa réponse, l'OPH précise tenir compte des ménages désignés par le Préfet au titre des DALO.

L'OPH ne recense pas systématiquement les locataires qui seraient susceptibles de perdre leur droit au maintien dans les lieux, en application des dispositions de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009, et n'en tire pas les conséquences prévues par la réglementation.

Ces dispositions prévoient que le bail peut être remis en cause lorsque le locataire se trouve dans une des trois situations suivantes : sous-occupation (article L. 442 3-1 du CCH), logement adapté au handicap qui ne serait plus occupé par une personne présentant un handicap (article L. 442-3-2 du CCH) et ressources supérieures à 150 % du plafond PLS (article L. 442 3-3 du CCH).

L'OPH est donc tenu, en application de l'article L. 442-5-1 du CCH, lorsqu'il a identifié l'un de ces cas, à un examen de la situation du locataire et des possibilités d'évolution du parcours résidentiel de ce dernier. En particulier, les locataires dont les ressources ont dépassé 150 % des plafonds PLS durant deux années consécutives devraient se voir signifier leur congé dans les conditions et délais prévus à l'article L. 442-3-4 du CCH.

Dans sa réponse, l'OPH affirme tenir compte de ces dispositions. Néanmoins, il apparaît qu'aucun locataire n'ait dépassé les plafonds réglementaires au regard du recalcul du SLS 2018.

Dans la CUS, l'OPH s'engageait à détecter les cas de sous-occupation et sur-occupation afin d'être en mesure de proposer des mutations répondant aux objectifs résidentiels des locataires. Cet engagement n'a pas été respecté.

4.2.3 Gestion des attributions

4.2.3.1 Analyse de la gestion des attributions

La composition ainsi que le règlement intérieur de la CAL ont été mis à jour et n'appellent pas de remarque particulière de la part de l'ANCOLS.

L'ANCOLS relève que le CA ne s'était pas prononcé sur une politique d'attribution des logements. De plus, sur la période contrôlée les orientations du CA en matière d'attribution n'étaient ni connues, ni mises en ligne, dérogeant ainsi à l'article R. 441.9 IV du CCH qui précise pourtant que « *Ces orientations sont rendues publiques, selon des modalités incluant leur mise en ligne* ». C'est ainsi qu'à la demande de l'ANCOLS, le CA a régularisé la situation en septembre 2018 en définissant une politique d'attribution des logements et en adoptant une charte dans ce sens.

La CAL se réunit en moyenne une dizaine de fois par an. En 2017, 41 logements ont été attribués dont 4 au titre de relogements DALO et 4 au titre de mutations internes.

L'OPH s'efforce de respecter la règle de présentation de trois candidats en CAL imposée par l'article R. 441-3 du CCH, à l'exception des logements réservés par Action Logement sur lesquels un seul candidat est proposé.

L'analyse des données relatives aux 175 attributions intervenues entre 2014 et 2017 ainsi que la consultation particulière de 62 dossiers, a permis de constater une bonne tenue et une complétude des dossiers présentés.

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

L'ANCOLS relève le cas de l'attribution d'un logement à une salariée de l'OPH en dépassement de plafonds de ressources de plus de 10 %. Il s'agit d'une ancienne gardienne dont la situation professionnelle au sein de l'OPH a évolué en 2015. Elle bénéficiait d'un logement de fonction qu'elle a souhaité conserver. La régularisation de sa situation (passage en CAL) n'a été effectuée qu'en février 2018 (soit près de trois ans après sa prise de poste).

4.2.3.1 Signature du bail

L'analyse des dossiers d'attribution met en évidence un délai moyen d'environ 27 jours entre la tenue de la CAL et la signature du bail. Certains locataires ont signé le bail plus de 78 jours après la CAL. Ces délais anormalement longs s'expliquent par un suivi défaillant des dossiers en cours (agents nouvellement recrutés à la suite d'un turnover important). La taille de l'organisme et le volume peu important d'attributions à gérer doivent amener l'OPH à plus de réactivité dans la gestion des dossiers.

4.2.3.2 Gestion des contingents

Etat des réservataires au 31 décembre 2017

	Préfet	Mairie	Conseil Dép.	Conseil Rég.	OPH (logements non réservés)	Action Logement	Autres	TOTAL
Nbre de logements	195	207	0	11	235	32		680
% du total des logements	29%	30%	0%	2%	35%	5%	0%	100%

Source : Données de l'OPH au 31.12.2017

Le contingent réservé par la mairie est supérieur à 20 % (article R. 441-5 du CCH).

A l'instar du précédent contrôle qui dénonçait une gestion unifiée des contingents de logements ville et OPH, la situation n'a pas évolué et contrevient toujours aux dispositions de l'article R. 441-5 du CCH. En effet, en application de cet article, le total des logements réservés au contingent communal, en contrepartie de la garantie d'emprunt, ne peut excéder 20 % des logements de chaque programme. Des réservations supplémentaires ne peuvent être consenties qu'en contrepartie d'un apport de terrain ou d'un financement et doivent renvoyer à une convention spécifique, ce qui n'est pas le cas pour l'OPH.

L'OPH prend acte de cette observation, mais n'apporte pas de réponse sur une possible reprise en gestion des logements non réservés.

4.2.3.3 Assurances

Jusqu'en 2017, l'OPH affichait un faible taux de 25 % relatif à la communication par les locataires du justificatif d'assurance (certains justificatifs datant même de 2003).

L'OPH n'exerce donc pas sa responsabilité dans l'application de l'article 7g) de la loi du 6 juillet 1989 qui exige du locataire d'un local d'habitation ou mixte qu'il souscrive une assurance contre les risques locatifs et en justifie lors de la remise des clés puis, chaque année, à la demande du bailleur.

De même, il ne fait pas application de la clause de résiliation de plein droit pour défaut d'assurance figurant au bail (cf. paragraphe « *Obligations générales de l'OPH et du locataire/ Assurances du locataire* »). Comme l'autorisent les dispositions de la loi ALUR du 24 mars 2014, l'OPH aurait pu, après un délai d'un mois à compter d'une mise en demeure non suivie d'effet, prendre l'initiative de souscrire lui-même une assurance pour le compte du locataire défaillant et récupérer le montant de cette dernière.

Afin de remédier à cette défaillance, une campagne de collecte des justificatifs d'assurance logement a été menée par l'OPH auprès des locataires défaillants, courant 2018. Cette dernière se poursuivait au moment du contrôle.

4.3 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

Fin 2017, la gestion de la proximité était assurée par la responsable technique et six agents (gardiens et employé d'immeuble), respectant ainsi les dispositions de l'article R. 127-1 du CCH relatives au gardiennage des immeubles d'habitation.

Les gardiens contrôlent le bon état des parties communes, et l'exécution des prestations (ordures ménagères et travaux) et assurent l'entretien ménager d'une grande partie des résidences. Ils sont également en charge de la relation avec les locataires (états des lieux d'entrée et de sortie, gestion des réclamations, astreinte). L'OPH s'adjoit également les services d'une société de nettoyage externe.

Du fait de l'absence d'informatisation des loges, le processus de traitement des réclamations est manuel. Les locataires font part de leurs sollicitations directement au gardien ou par téléphone à l'accueil de l'OPH. Aucun suivi formalisé du traitement des réclamations n'est effectué (nombre, délai...) contrairement aux engagements de la CUS. Une procédure de gestion des réclamations a été rédigée en 2014 mais n'a jamais été mise en place. Cette situation est la conséquence d'une organisation instable et d'un manque de suivi des projets mis en place au sein de l'OPH.

Depuis plusieurs années, l'OPH répond favorablement aux demandes d'adaptation de logements à sa population vieillissante, qui se traduisent notamment par des opérations de remplacements de baignoires par des douches. En 2017, les travaux d'adaptation, principalement financés par des dégrèvements de taxe foncière sur la propriété bâtie (TFPB), ont concerné 8 logements pour un montant total de 20 k€.

Au cours de la période de contrôle, deux enquêtes de satisfaction ont été menées par l'OPH (en 2014 puis 2016). Les insatisfactions portent essentiellement sur les travaux d'entretien des logements, le suivi des réclamations ainsi que l'entretien des parkings. Les locataires *a contrario* sont satisfaits de l'accueil des gardiens, de la taille et l'agencement des logements, de l'entretien des espaces verts ainsi que de l'accueil au sein du siège de l'OPH.

Globalement, la résidence Porte d'Allia présente le taux global de satisfaction le moins élevé du patrimoine (5,5 points sur 10) notamment concernant la propreté des parties communes (3,9), et les espaces extérieurs, ainsi que le suivi des réclamations (3,77).

Un plan de concertation locative (PCL) a été adopté en novembre 2016 entre la direction de l'OPH et les associations représentantes des locataires. Il prévoit la mise en place de réunions portant sur les thèmes suivants : entretien des résidences, engagement de l'OPH dans une politique environnementale et promotion du bien vivre ensemble. L'ANCOLS note que contrairement aux engagements pris lors de la signature du PCL, la fréquence d'au moins une réunion annuelle n'a pu être tenue notamment en 2013, 2015 et 2016.

4.4 TRAITEMENT DES CREANCES LOCATAIRES

En vertu de la séparation de l'ordonnateur et du comptable, le recouvrement des loyers impayés est réparti entre l'OPH et la Trésorerie principale. A cet effet, une autorisation de poursuite à l'encontre des locataires partis et présents est donnée par le DG de l'OPH au trésorier. Concernant le recouvrement amiable, il est à l'initiative de l'OPH.

Au-delà de 2 mois de non-paiement de loyer, le service de gestion locative procède à une relance dite « active » en ayant recours au téléphone/courriels, en orientant les locataires auprès d'organismes sociaux (CAF, CCAS,...), en mettant en place un paiement échelonné. Du fait de la proximité des gardiens avec les locataires, ils sont associés à la procédure afin de connaître les causes de la situation d'impayés.

Un tableau de suivi est présenté deux fois par mois dans le cadre de la réunion interne du personnel concerné. La Trésorerie met en œuvre les voies d'exécutions adéquates telles que la saisie sur salaire ou la saisie des comptes bancaires.

Le taux d'impayés est en moyenne de 9,84 % du produit des loyers, soit environ 6 points inférieur à la médiane 2015 OPH en Île-de-France (16,10 %).

Evolution du taux d'impayés

En k€	2013	2014	2015	2016	2017
Locataires simples (c/411) (A)	202	224	157	176	161
Créances douteuses (c/416) (B)	131	179	190	259	371
Admission en non-valeur (c/654)	13	0	8	4	4
Montant des impayés (c/4111+c/416+c/654-c/7714)	346	403	355	439	537
En % des loyers et charges	9,17%	9,77%	8,05%	9,93%	12,30%
Evolution des créances (A+B) entre N+1 et N		70	-49	92	101
Loyers totaux et charges récupérées		4 132	4 406	4 425	4 365
Evolution créances locataires /Loyers et charges		1,7%	-1,1%	2,1%	2,3%

Source : données OPH

A la lecture du tableau, il est constaté une dégradation du taux d'impayés global passant de 8.05 % en 2015 à 12,30 % en 2017. En effet, antérieurement à 2015, une personne était dédiée au quittancement/régularisation des charges locatives et partiellement au suivi contentieux. Par ailleurs, l'OPH a décidé de recruter une chargée de contentieux au début de l'année 2016 mais cette dernière a démissionné en novembre 2017. A ce jour, la DG pallie cette absence.

Le taux brut de recouvrement (encaissements annuels/quittancement annuel) se dégrade également passant de 96,37 % en 2013 à 87,45 % en 2017.

Il est à noter aussi que la Trésorerie est défaillante dans la transmission d'informations utiles pour orienter ou éclairer les actions contentieuses à entreprendre. En effet, il n'existe aucune analyse dans la structure des impayés, l'évolution du taux de recouvrement par secteur et de comparaison des différents taux d'impayés.

Concernant la répartition du montant des impayés entre les locataires sortis et présents, l'OPH et la Trésorerie ne disposaient des informations que pour l'année 2017 : 69 k€ pour les locataires partis et 468 k€ pour les locataires présents. L'ANCOLS n'a pas pu disposer des éléments relatifs à l'évolution des impayés entre les locataires sortis et présents.

Entre 2013 et 2017, l'OPH n'a procédé à aucune expulsion. Courant 2018, trois actions ont été mises en œuvre afin d'afficher une politique plus ferme en termes de recouvrement des impayés.

Le montant des admissions en non-valeur (ANV) est en diminution sur la période étudiée (de 13 k€ en 2013 à 4 k€ en 2017). Les ANV sont présentées au CA pour validation avec les pièces justificatives y afférentes.

4.5 LOCATION A DES TIERS OU OCCUPATIONS NON REGLEMENTAIRES

Depuis juillet 1974, un logement T4 non conventionné (n° 403010026) est loué irrégulièrement à la préfecture de police, personne morale non visée à l'article R. 441-1 du CCH, sans répondre aux conditions de dérogation prévues à l'article L. 443-11 du CCH. Le contrat de location indique que la location est prise pour « *le logement d'un militaire de la brigade de sapeurs-pompiers de Paris* ».

L'ANCOLS rappelle que les logements sociaux construits avec des aides de l'Etat ne peuvent pas être loués à des personnes morales en vue de leur sous-location, ni constituer un accessoire à un contrat de travail. L'OPH doit régulariser la situation.

4.6 CONCLUSION

L'OPH ne s'est pas conformé en 2014 à son obligation de réaliser l'enquête OPS et la fiabilité des données remontées au service de l'Etat relative à l'enquête OPS 2016 est remise en question, le privant ainsi d'informations sur l'occupation de son parc. Un effort devra être effectué en matière d'accueil des ménages défavorisés conformément au cadre législatif. Il devra réduire les délais de relocation et poursuivre ses efforts de collecte de justificatifs d'assurance de ses locataires conformément à la réglementation.

Le taux de recouvrement des loyers et charges récupérables s'est dégradé entre 2013 et 2017. L'OPH doit assurer une meilleure récupération des créances locataires.

5. STRATEGIE PATRIMONIALE

5.1 ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

La CUS relative à la période 2011-2016 a été signée en 2011. Le développement de l'offre nouvelle initial s'élevait à la construction de 60 logements locatifs sociaux pendant la période. Si l'OPH considère avoir atteint cet objectif par la livraison en 2012, de 80 logements en VEFA Porte d'Allia (projet financé en 2009), cette opération ainsi que construction du nouveau siège social de l'OPH et la réhabilitation de la résidence Arpège ont eu des incidences financières non négligeables sur ses finances.

Par délibération du CA du 27 avril 2017, la procédure d'élaboration de la nouvelle CUS 2018-2023 a été lancée. Elle prévoit notamment le renforcement de l'accueil des ménages défavorisés, ainsi que la continuité dans l'effort de réhabilitation et de rénovation. Par ailleurs, le plan stratégique patrimonial (PSP) 2010-2020 a été actualisé en décembre 2014. Il prévoit l'arrêt du développement et les réhabilitations du patrimoine afin d'absorber les incidences financières des opérations menées (cf. § 6.2.1.2). Une nouvelle actualisation est en cours avec pour un montant estimé de travaux de maintenance du parc de 3,2 M€ sur dix ans.

L'OPH n'a donc livré aucune opération de logements depuis 2012 (cf. § 2.2) et n'envisage pas d'en construire d'ici 2023. Il n'est pas concerné par le NPNRU.

5.2 REHABILITATION DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2017, 56 % du patrimoine de l'OPH était réhabilité. La dernière opération de réhabilitation menée, concerne la résidence Arpège de 128 logements construits en 1976. Le coût global s'est élevé à 4,2 M€ (soit 32 k€ par logement). Le traitement énergétique du bâtiment a permis une baisse substantielle de la consommation d'énergie des logements (passage d'un classement énergétique F à D).

Un projet de rénovation important des résidences Pavé de Grignon (52 logements construits en 1968), et Hélène Muller (159 logements construits en 1959) était prévu en 2017. Toutefois, le CA, au vu de la situation financière de l'OPH, a pris la décision de ne procéder qu'aux seuls remplacements de composants.

Au 31 décembre 2017, l'OPH ne possède plus aucun logement de classe énergétique E, F ou G.

Classement du patrimoine par étiquette énergétique

Catégorie Énergétique	% en 2010	% en 2017
B	12%	41 %
C	43%	37%
D	24%	22%
F	21%	0%
TOTAL	100%	100%

Source : Données OPH

5.3 EXERCICE DE LA FONCTION MAITRISE D'OUVRAGE

Du fait de l'absence de projets de développement ou de réhabilitation, l'OPH ne dispose pas d'un service de maîtrise d'ouvrage.

L'entretien du patrimoine est assuré par la responsable technique qui encadre les gardiens. Elle est notamment en charge de la maintenance du parc, du suivi des réclamations clients, de la gestion administrative des logements (état des lieux entrée et sortie), du suivi des prestataires dans le cadre de contrats de maintenance et de la validation des bons de commande.

L'OPH ne dispose pas d'un plan pluriannuel de travaux programmés pour l'entretien de son parc. L'actualisation du PSP analyse cependant, résidence par résidence, les besoins en matière de travaux et d'entretien du patrimoine.

5.4 MAINTENANCE DU PARC

5.4.1 Entretien du patrimoine

Les dépenses de maintenance demeurent inférieures au niveau moyen des travaux réalisés par les OPH d'Île-de-France. En 2017, 596 € par logement sont consacrés à la maintenance du parc.

Evolution de l'effort de maintenance sur la période 2013-2017

En k€	2013	2014	2015	2016	2017
Entretien et réparations courantes	178	202	119	134	200
Gros entretien	53	114	114	105	205
Remplacement de composants	2 376	1 885	207	385	82
Total	2 607	2201	440	624	487

Source : Données OPH

L'évolution des dépenses de gros entretien à partir de 2014 s'explique par des travaux de réparation de chauffage de la résidence Porte du Levant, et des travaux de remise en état des logements qui peuvent atteindre près de 10 k€ par logement, en particulier sur les résidences Jean Jaurès et Hélène Muller. Les logements n'avaient pas fait l'objet d'une rénovation depuis leur première mise en service en 1958 et 1959.

Les dépenses importantes engagées en 2013 et 2014 sur le remplacement de composants concernent les travaux de réhabilitation de la résidence Arpège.

La majorité du parc de l'OPH est équipée de chauffage collectif au gaz. A la suite de sa prise de fonction fin 2017, la DG a mené des actions visant à améliorer le suivi de l'entretien du parc par la renégociation des contrats existants ou la dénonciation des contrats d'entretien reconduits tacitement par ses prédécesseurs.

La visite de patrimoine effectuée le 7 août 2018 a permis de constater le bon entretien général du patrimoine.

5.4.2 Sécurité dans le parc

L'intégralité des résidences bénéficie de contrôle d'accès. Dans le cadre de la sécurisation des parkings, un état des lieux de leur gestion a été établi courant 2015 et a mené à la mise en place dès 2016 de leur facturation.

- **Ascenseurs**

L'OPH compte quatorze appareils. Un contrat de maintenance est en cours pour une durée de 5 ans. Selon les éléments transmis à l'ANCOLS, le premier contrôle technique quinquennal n'a été effectué qu'en 2014.

Le nombre de pannes par ascenseur et par an est élevé. En effet, le bilan de l'année 2017 fait apparaître un nombre moyen de pannes techniques par ascenseur et par an de 13, nettement supérieur aux engagements pris par l'OPH dans la CUS (moins de 8 pannes techniques par ascenseur et par an). En 2017, trois appareils (sur les résidences Hélène Muller, René Panhard et Porte du Levant) représentent 106 interventions sur un total de 150. L'OPH devra donc s'assurer que ces appareils font l'objet d'un suivi rigoureux et proposer un plan de fiabilisation pour l'ensemble du parc.

Dans sa réponse, l'OPH rappelle qu'il a signé un contrat d'entretien avec obligation d'intervention auprès d'OTIS, ascensoriste agréé, qui ne pourrait remettre en cause la responsabilité de l'OPH dans les pannes. Par ailleurs, le rapport de 2018 fait apparaître une baisse globale des pannes et un passage de 13 pannes en moyenne par ascenseur et par an en 2017, à une moyenne de 6,65 pannes par ascenseur et par an en 2018.

L'OPH explique que de nombreuses actions ont été menées :

- Mise en place d'un plan de fiabilisation à partir des rapports annuels de diagnostic ascenseurs ;
- Suivi mensuel et mise en place de plan d'actions afin de réduire les pannes pour l'année 2019.

Par ailleurs, il est prévu, en 2019 et 2020, des travaux de fiabilisation et de modernisation des ascenseurs des résidences Hélène Muller et René Panhard.

- **Amiante**

L'OPH ne réalise les diagnostics amiantes des parties privatives (DAPP) que lorsque le logement est remis en location contrairement aux dispositions réglementaires (article R.1334-16 du code de la santé publique faisant suite au décret n°2011-629 du 3 juin 2011 et ses arrêtés d'application).

L'OPH a passé un marché à bons de commandes prévoyant l'établissement des DAPP à la libération des logements ou lors de travaux.

Il a recensé les éléments amiantés des parties communes des immeubles.

L'OPH explique que pour des raisons budgétaires, il a préféré opter pour l'établissement des DAPP à la relocation du logement, plutôt qu'un repérage de l'amiante en masse. Il rajoute que « *sans occulter ses obligations locatives, l'OPH n'omet pas la réalisation de ce diagnostic dès lors qu'une demande est faite en cours de bail* ».

L'OPH, de ce fait, ne répond toujours pas aux obligations réglementaires.

- **DAAF**

La loi ALUR a imposé la mise en place de détecteurs avertisseurs autonomes de fumée (DAAF) avant la fin de l'année 2015. Courant 2015, l'OPH présentait un taux d'équipement de 100 %.

5.5 VENTES DE PATRIMOINE A L'UNITE

Sur la période contrôlée, aucune vente de patrimoine n'a été effectuée. Cette absence de vente de patrimoine a été actée dans la CUS de 2011-2016. L'OPH considère que « *compte tenu de la taille de son patrimoine, la stabilité du nombre de logements détenus en propriété est nécessaire pour assurer la fluidité de son patrimoine social, condition essentielle pour garantir le droit au logement pour tous* ».

Jusqu'à fin 2017, le CA ne délibérait pas annuellement sur sa politique de vente, contrevenant ainsi à la réglementation (article L. 443-7 du CCH pris en application de la loi n° 94-624 du 21 Juillet 1994 article 2). Lors de sa séance de décembre 2017, il a acté que « *considérant que les grandes orientations du CA reposent sur une volonté de préserver le patrimoine de logement social de l'OPH (...) valide les orientations définies en matière de politique de vente de logements sociaux pour l'année 2018* ».

Le CA doit se prononcer plus explicitement sur la vente ou l'absence de vente de son patrimoine, ce qui a été fait lors de la séance du 20 décembre 2018 au cours de laquelle l'OPH s'est clairement prononcé sur l'absence de vente de logements pour l'exercice 2019.

5.6 CONCLUSION

L'absence de développement de l'OPH a été dictée ces cinq dernières années par des contraintes budgétaires, conséquences notamment du coût de la construction de son siège social, de la livraison de 80 logements en VEFA de la résidence Porte d'Allia et de la réhabilitation de la résidence Arpège.

Une attention particulière devra être portée au nombre de pannes par ascenseur nettement supérieur aux engagements de la CUS et à la réalisation de l'ensemble des DAPP.

6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

L'OPH est sous comptabilité publique. La tenue de la comptabilité s'exerce dans le cadre de la séparation ordonnateur et comptable. Une seule personne assure deux tâches : la gestion des ressources humaines et la comptabilité d'enregistrement. Depuis 2013, une mission d'assistance comptable par un cabinet d'expertise comptable réalise la production des comptes, le calcul de la provision pour régularisation des charges locatives et du gros entretien de 2018 ainsi que l'accompagnement du passage à la comptabilité commerciale prévu en 2021.

A ce jour, l'OPH n'a pas signé de convention de partenariat avec la Direction Générale de la Comptabilité Publique (DGFIP). Cette dernière vise à accroître l'efficacité des circuits comptables, le service rendu aux locataires et à renforcer la coopération entre les services.

D'une manière générale, la tenue de la comptabilité est perfectible et pâtit beaucoup du manque de formation comptable du personnel :

- L'OPH n'a pas présenté de compte administratif en contradiction avec la réglementation comptable de la M 31 HLM. Le compte administratif, élaboré par l'ordonnateur au moyen de son système d'information de tenue de sa comptabilité administrative, est un document de synthèse retraçant l'exécution budgétaire au cours de l'exercice (émission de titres de recette et de mandats de dépense) et la rapprochant des autorisations budgétaires votées par l'assemblée délibérante (budget primitif, décisions modificatives et budget supplémentaire, le cas échéant virements de crédits). L'ANCOLS prend acte que l'organisme a produit un compte administratif pour la clôture des comptes 2018.

- Le délai global de paiement (DGP) prévu par la loi n° 2013-100 du 28 janvier 2013 n'a pu être vérifié par l'Agence. En effet, le DGP est fixé à trente jours pour les pouvoirs adjudicateurs dont 10 jours relèvent du comptable public. Ce dernier effectue le paiement des dépenses dans un délai moyen de 7 jours (source : Trésorier principal). Cependant, l'OPH n'a pu transmettre les informations précises sur ces délais à l'ANCOLS (indicateur non suivi par le service comptable). Une réflexion avec un prestataire informatique pour la conception de nouvel indicateur est engagée.

- Aucun enregistrement comptable (dépenses à comptabiliser et recettes à encaisser) n'a été constaté dans les fiches de situation financière et comptable (FSFC) sur la période 2013-2017. En effet, l'OPH n'a pas procédé au rattachement des produits et des charges à l'exercice d'exécution. Cette pratique empêche de vérifier la cohérence des annexes comptables avec l'actif et le passif du bilan et, de donner une image fidèle de l'organisme aux organes de contrôles externes.

L'OPH gère 8 régies de recettes. La vérification opérée par le comptable public n'a pas fait l'objet d'observations.

6.2 ANALYSE FINANCIERE

6.2.1 Analyse de l'exploitation

Evolution de l'autofinancement net (les ratios de l'OPH sont comparés aux référents Boléro-DGALN « Offices » « valeur 2016 »)

En k€	2013	2014	2015	2016	2017
Loyers	2 810	2 966	3 087	3 164	3 193
Coût de gestion hors entretien	-868	-415	-825	-875	-900
Entretien courant	-178	-202	-119	-134	-200
GE	-54	-114	-115	-105	-206
TFPB	-167	-345	0	-403	-405
Flux financier	2	2	0	10	2
Flux exceptionnel	6	-12	-95	-56	72
Autres produits d'exploitation	28	25	19	20	13
Pertes créances irrécouvrables	-13	0	-8	-4	-4
Intérêts opérations locatives	-880	-759	-664	-644	-564
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	686	1 146	1 280	972	1 001
Remboursements d'emprunts locatifs	-662	-803	-922	-966	-1 001
Autofinancement net ¹²	24	343	358	6	0
% du chiffre d'affaires	0,85 %	11,46 %	11,52 %	0,19 %	0 %

Source : Harmonia - FILOS ANCOLS

Le taux d'autofinancement net est en moyenne de 4,80 % sur la période 2013/2017 soit environ deux fois et demi moins que la médiane des offices 2016 (11,69 %). Cette faiblesse résulte essentiellement d'une annuité rapportée aux logements (2 298 €/log en 2017) très supérieure à la médiane BOLERO ÎdF 2016 de 1 435 €/logt, d'un coût de gestion en légère hausse à compter de 2016 et d'une quasi-stagnation des loyers dans les deux dernières années (faute de développement du patrimoine). L'augmentation de la TFPB en 2016 et en 2014 de 400 k€ (en 2015, l'OPH a obtenu un dégrèvement TFPB pour mise aux normes et réhabilitation de sa résidence Arpège dans le cadre de travaux d'accessibilité des logements aux personnes à mobilité réduite) a eu un effet négatif sur l'autofinancement. En 2017, celui-ci est à zéro.

6.2.1.1 Produits

Les loyers (en 2017, le ratio « loyers/nombre de logements » était de 4 298 €) proviennent des logements, des locaux commerciaux, des garages et parkings auxquels il faut rajouter le supplément des loyers (SLS), les prestations de services ainsi que les locations diverses. Ils progressent en moyenne annuelle sur la période contrôlée de 1,03 %. Les produits évoluent peu du fait de l'absence de production de logements nouveaux. Les augmentations potentielles proviennent principalement de la mise aux plafonds des loyers à la relocation. Il est à noter que depuis 2016 l'OPH a commencé à facturer les places de parkings.

Les produits financiers sont faibles compte tenu d'un niveau de trésorerie en constante diminution (stagnation des loyers, prélèvement sur les fonds propres,...) et d'un taux rémunérateur très bas.

Les autres produits d'exploitation sont composés des redevances relatives aux antennes relais avec une légère diminution en 2017 (contrat non renouvelé).

Les flux exceptionnels, négatifs entre 2014 et 2016, proviennent essentiellement d'enregistrements comptables de dépenses liées à des sinistres et de charges exceptionnelles sur opération de gestion. En 2017, l'augmentation est due à la comptabilisation d'une recette exceptionnelle de dégrèvement de TFPB.

¹² 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. A partir de 2014, prise en compte de tous les emprunts locatifs, les remboursements anticipés étant toujours exclus.

6.2.1.2 Charges

Principaux postes de charges

En €/logement	Médiane Nationale OPH HLM 2016	OPH IDF 2016	OPH THIAIS 2016	OPH THIAIS 2017
Annuité	1 482	1 435	2 364	2 298
Coût de gestion	1 198	1 542	1 284	1 322
Maintenance	623	686	351	596
TFPB	501	622	592	594

Source : ANCOLS

Annuité

Le ratio « annuité locative/logements », en moyenne de 2 331 €, est très supérieur à la médiane ÎdF 2016 de 1 435 €/logt. En effet, des investissements relativement importants financés par une petite structure ont fortement impacté le ratio (livraison en 2012 de 80 logements acquis en VEFA sur la Porte D'Allia, construction du nouveau siège social pour 1,4 M€, réhabilitation de 128 logements achevée en 2015 pour 4,2 M€).

Coût de gestion

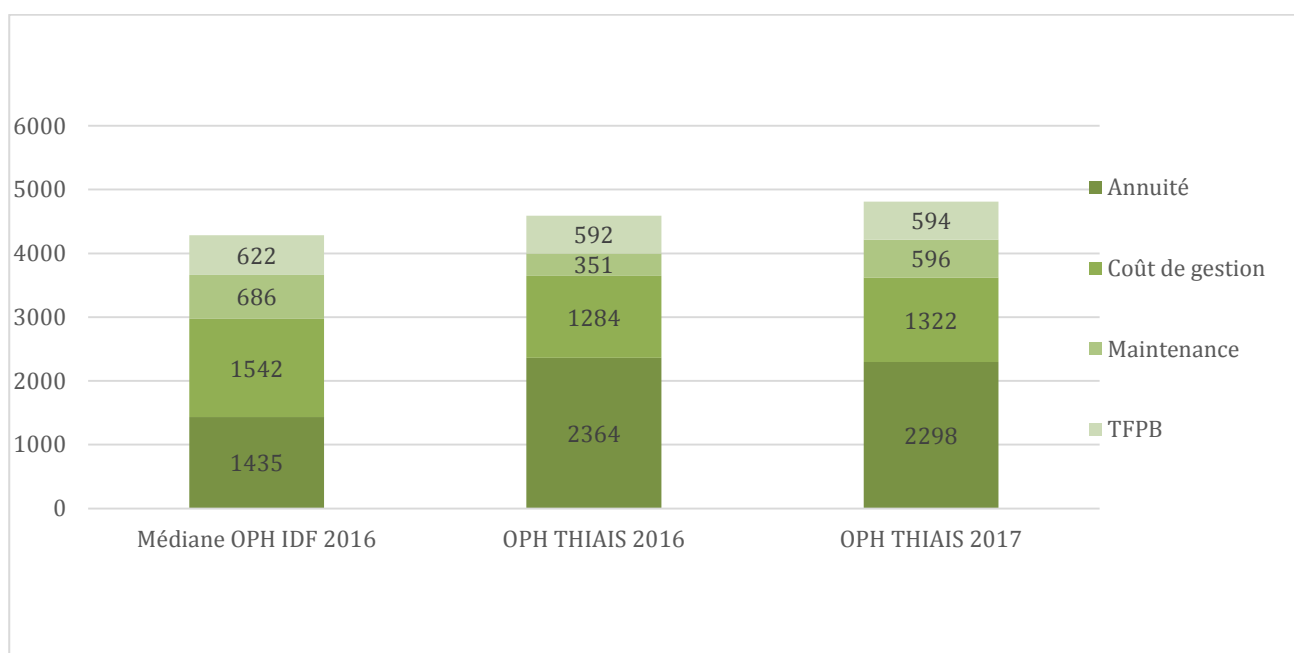
Le coût de gestion est contenu (1 284 €/logement en 2016 et 1 322 €/logt) se situent en dessous de la médiane ÎdF 2016 (1 542 €/logement). La forte baisse constatée en 2014 (de -868 k€ en 2013 à -415 k€ en 2014) résulte d'un écart négatif des charges récupérables et d'un montant très élevé de la cotisation pour la mutualisation HLM. En 2018, la remise à niveau du système informatique va impacter le coût de gestion à la hausse (90 k€/an). Concernant les charges de personnel, le ratio « frais de personnel/logements » est de 733 €, très inférieur à la médiane ÎdF 2016 de 929 €/logt.

Coût de la maintenance

Le coût de la maintenance a été très faible en 2016 (351 €/logt) alors que celui de 2017 (596 €/logt) a presque rejoint la médiane ÎdF (686 €/logt). En effet, des efforts importants dans les travaux de maintenance ont été réalisés : rénovation de logements, marquage des parkings en vue de leur facturation, étanchéité des terrasses.

TFPB

La TFPB (592 €/logement) est sensiblement du même niveau que la médiane ÎdF 2016 (622 €/logement) et constant sur la période contrôlée. Sur la période 2017/2026, la résidence Porte d'Allia (80 logements) ne va plus bénéficier de l'exonération TFPB. Cependant, l'OPH va se concentrer sur l'obtention de dégrèvements au titre des travaux d'accessibilité qu'il a engagé en 2017.



6.2.2 Gestion de la dette

Au 31 décembre 2017, 68 % des emprunts (16 contrats) sont à taux indexé Livret A et 32 % (5 contrats) à taux fixe. Le taux d'intérêts moyen est de 2,54 % (soit 4,95 % pour le taux fixe et 1,39 % pour le Livret A) et la durée résiduelle de 24 ans. Il n'existe pas de produits structurés. A maintes reprises, l'OPH a voulu renégocier ses emprunts auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) et de la Caisse d'Épargne (CE) mais n'a pu obtenir satisfaction faute de présentation d'un projet de regroupement avec d'autres entités HLM. Le montant des indemnités à payer en cas de remboursement anticipé sont réductibles. A ce jour, seul le prêt obtenu auprès d'Action Logement (montant 151 k€) est en cours de renégociation.

6.2.3 Gestion de la trésorerie

L'OPH n'a pas souscrit de ligne de trésorerie pour financer les éventuels décalages de flux de trésorerie. Le comptable public établit chaque mois un plan prévisionnel de trésorerie en collaboration avec son ordonnateur sur une période de 15 jours. Les excédents de trésorerie sont placés sur un Livret A auprès de la CE.

6.2.4 Résultats comptables

En k€	2013	2014	2015	2016	2017
Résultats comptables	-61	248	401	121	-21

Source : ANCOLS

En 2016 et 2017, le résultat est en baisse : légère hausse du coût de gestion, effort de maintenance important en 2017 et taxe foncière remise en recouvrement (dégrèvement total en 2015).

6.2.5 Structure financière

Bilans fonctionnels

En k€	2013	2014	2015	2016	2017
Capitaux propres	9 278	10 385	10 580	10 406	10 176
Amortissements et provisions (actifs immobilisés)	13 595	14 689	15 445	16 546	17 689
Dettes financières	25 602	25 644	24 880	23 875	22 828
Actif immobilisé brut	48 290	50 152	50 038	50 460	50 586
Fond de Roulement Net Global	185	567	867	367	107
FRNG à terminaison des opérations					107
Autres actifs d'exploitation	333	890	347	435	640
Provisions d'actif circulant	131	179	190	259	365
Dettes d'exploitation	194	161	195	298	457
Besoin (+) ou Ressources (-) en FR d'exploitation	9	550	-38	-122	-182
Créances diverses (+)	28	10	10	5	86
Dettes diverses (-)	628	591	348	498	329
Ressource en FR Hors exploitation	-599	-581	-338	-492	-242
Ressources (-) en FR	-591	-31	-376	-614	-424
Trésorerie nette	776	597	1 243	981	531

Source : Harmonia - FILOS ANCOLS

6.2.5.1 Indépendance financière

L'indépendance financière peut être mesurée à travers le ratio « capitaux propres corrigés/ressources permanentes » (ce ratio intègre les ressources acquises au titre de l'amortissement du patrimoine : celui-ci peut être considéré comme très attractif sur le territoire de Thiais).

Evolution des composantes du ratio

En k€	2013	2014	2015	2016	2017
Capitaux propres	9 278	10 385	10 580	10 406	10 176
+Amortissement des immobilisations corporelles	13 437	14 531	15 441	16 532	17 666
= Capitaux propres corrigés (A)	22 716	24 916	26 021	26 938	27 842
+Dettes financières	25 602	25 644	24 880	23 875	22 828
=Ressources permanents (B)	48 318	50 560	50 901	50 813	50 670
Taux d'indépendance financière (A/B)	47,01%	49,28%	51,12%	53,01%	54,95%

Source : ANCOLS

Sur la période contrôlée, le ratio est en moyenne de 51,08 % et se situe dans la fourchette médiane du secteur. Compte tenu d'une stabilisation des fonds propres voire en légère diminution à compter de 2016 et de la diminution constante des dettes financières, le ratio progresse favorablement de 47,01 % en 2013 à 54,95 % en 2017.

Evolution de la capacité de désendettement

En k€	2015	2016	2017
Dette financière au 31/12/N (A)	24 880	23 875	22 828
Capacité d'autofinancement (PCG) (B)	1 281	971	1 001
Ratio A/B (en années)	19	24	23

Source : ANCOLS

La capacité de désendettement est évaluée en calculant le nombre d'années nécessaires à l'OPH de Thiais pour rembourser la totalité des capitaux restant dus, dans le cas théorique où il consacrait l'intégralité de la capacité d'autofinancement (CAF) à cet objectif.

La capacité de remboursement des emprunts de l'OPH de Thiais est longue (24 ans en 2016) traduisant un niveau d'endettement important.

6.2.5.2 Fonds de roulement net global et à terminaison

Le fonds de roulement net global passe de 867 k€ en 2015 à 107 k€ en 2017. Cette baisse provient d'un dégrèvement sur fonds propres pour financer la chaufferie de la résidence Panhard et la fin de la réhabilitation de la résidence Arpège.

6.2.5.3 Variations du FRNG

En k€	Flux de trésorerie	Fonds de roulement
Fonds de roulement fin 2014		185
Autofinancement de 2014 à 2017	707	
Dépenses d'investissement	- 2 650	
Financements comptabilisés	+ 2 742	
Autofinancement disponible après investissements	799	
Autres ressources (+) ou emplois (-)	-877	
Flux de trésorerie disponible	-78	
Fonds de roulement fin 2017		107

Source : ANCOLS

Sur la période 2014/2017, les financements obtenus (emprunts + subventions+ variation des capitaux propres) ont permis d'avoir un léger excédent de 92 k€. Les autres ressources incluent la variation négative de la provision pour dépréciation de l'actif (-234 k€), de l'augmentation du montant des dépôts des locataires (+35 k€) ainsi que des remboursements d'emprunts non locatifs (-678 k€) soit un total de -877k€. A l'issue de la période contrôlée, le fonds de roulement a diminué de 78 k€.

6.2.5.4 Ressource en fonds de roulement

Les ressources en fonds de roulement à court terme s'élèvent en moyenne à 407 k€/an. L'évolution en 2014 (-31 k€) s'explique par une subvention à recevoir (486 k€) qui constitue un emploi à court terme. Elle augmente fortement l'impact négatif.

6.2.5.5 Trésorerie

Le ratio « trésorerie nette /dépenses mensuelles » est faible (en moyenne 1,9 mois de dépenses). Il se situe nettement en dessous de la médiane ÎdF 2016 (3,2 mois). Il est à noter une baisse régulière du niveau de la trésorerie (de 1 243 k€ en 2015 à 531 k€ en 2017) compte tenu de la ponction de fonds propres pour financer les investissements.

6.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

L'analyse prévisionnelle couvre la période 2017-2026. La simulation retenue n'intègre pas la totalité des besoins patrimoniaux mis en évidence par le PSP mais inclut l'application de la réduction de loyer de solidarité (RLS) à compter de 2018 (estimée à 190 k€ chaque année) ainsi qu'un gel des loyers la même année. La synthèse des résultats prévisionnels figurent dans l'annexe 7.2.

Une progression de 1 % par an serait appliquée aux loyers à compter de 2019. L'annuité locative va diminuer de 13 % sur la période du plan. Les dégrèvements de TFPB pour travaux d'économie d'énergie sont estimés forfaitairement à 40 k€ par an. Le niveau de maintenance est faible (400 €/logt). La masse salariale (629 €/logt en 2017) est inférieure au ratio BOLERO ÎdF (929 €/logt). Cependant, le coût de gestion est impacté notamment par les frais liés à la mise en place d'un nouveau système d'information et, par la remise à niveau de la gestion locative (appel à des prestataires extérieurs). L'analyse intègre l'impact de la mutualisation et de la location de locaux administratifs (60 k€/an) si le siège est vendu.

Concernant les travaux immobilisés identifiés, l'OPH a prévu d'engager des travaux de réhabilitation (façade et remplacement de composants) sur la résidence Pavé de Grignon (52 logements)¹³ financés à hauteur de 95 % par emprunt et 5 % par fonds propres. Le renouvellement de composants est en moyenne de 77 k€ par an (financement par fonds propres à hauteur de 50 % et le solde par emprunt).

Le ratio « autofinancement net/loyers » est négatif sur toute la période (en moyenne -2,54 %). Il tient compte de la RLS, du poids de la TFPB et d'un endettement important en début de période (48 % en 2017 et 51 % en 2018).

Compte tenu de l'absence de cessions de logements, d'une dégradation de l'autofinancement net, d'une impossibilité de réaménager la dette et ce, malgré une hypothèse de vente du siège prévue en 2019 (cf. § 2.2.1) générant une plus-value d'environ 664 k€, le potentiel financier demeure toujours négatif et se dégrade pour atteindre - 1 149 k€ en fin de période.

6.4 CONCLUSION

Depuis plusieurs années, l'OPH souffre d'une situation financière fragile. L'absence d'un système d'information optimisé générant des dysfonctionnements dans la gestion courante (loyers, SLS...), les manquements en matière de traitement des impayés et de gestion des charges locatives, l'endettement important, l'absence de développement programmé et les résultats négatifs (un autofinancement très inférieur à la médiane BOLERO) de l'analyse prévisionnelle constituent autant de points de fragilité qui doivent amener le CA de l'OPH à s'interroger sur la viabilité de l'OPH.

¹³ Cette résidence est à proximité d'immeubles appartenant à la RIVP et l'OPH prévoit de bénéficier d'un partage de charges avec ce bailleur (pose des échafaudages par exemple).

7. ANNEXES

7.1 INFORMATIONS GENERALES

OPH THIAIS – 94

RAISON SOCIALE : OPH de THIAIS			
SIÈGE SOCIAL :			
Adresse du siège :		47 rue Paul Vaillant Couturier	Téléphone : 01 48 52 19 35
Code postal, Ville :		94320 THIAIS	Télécopie :
PRÉSIDENT : Pierre SEGURA			
DIRECTEUR GÉNÉRAL : Valérie FUMAZ		valerie.fumaz@hlmdethiais.fr	
COLLECTIVITÉ DE RATTACHEMENT : EPT 12- Grand-Orly Seine Bièvre			
CONSEIL D'ADMINISTRATION au 29/03/2018 (En application de l'article R. 421-4 du CCH : 17, 23 ou 27 membres)			
	Membres	Désignés par :	Professions
Président	Pierre SEGURA	EPT Grand-Orly Seine Bièvre proposé par commune de Thiais	Fonctionnaire
Vice-président	Alain GRINDEL	EPT Grand-Orly Seine Bièvre proposé par commune de Thiais	Retraité
	Dany BEUCHER	EPT Grand-Orly Seine Bièvre proposé par commune de Thiais	NC
	Virginie LEURIN- MARCHEIX	EPT Grand-Orly Seine Bièvre proposé par commune de Thiais	NC
	François SOURD	EPT Grand-Orly Seine Bièvre proposé par commune de Thiais	NC
	Alain AFFLATET	EPT Grand-Orly Seine Bièvre proposé par commune de Thiais	NC
	Elie YEBOUET	EPT Grand-Orly Seine Bièvre proposé par commune de Thiais	NC
	Thérèse BOCHEUX	EPT Grand-Orly Seine Bièvre proposé par commune de Thiais	Retraîtée
	Patrick VICERIAT	Autre collectivité : Chevilly-Larue	Ingénieur Affaires
	Emilie ROSSI	Représentant une association : Armée du Salut	Directrice Armée du Salut
	Valérie FREGONA	représentant la CAF	NC
	Marie-Claude GARCIA	représentant l'UDAF	Retraîtée
	Emmanuelle BELIERE	représentant Action Logement	NC
	Nedjma MEHENNI	représentant le syndicat CGT	NC
Représentants des locataires	Chantal BLONDEAU	représentant des locataires	Fonctionnaire
	Marie-Thérèse GOARNISSON	représentant des locataires	Retraîtée
	Vincenza PALERMO	représentant des locataires	Fonctionnaire

EFFECTIFS DU PERSONNEL au : 31/12/2017	Cadres :	2	Total administratif et technique : 7
	Maîtrise :	0	
	Employés :	5	
	Gardiens :	5	Effectif total : 13
	Employés d'immeuble :	1	
	Ouvriers régie :	0	

7.2 HYPOTHESES ET RESULTATS DE L'ANALYSE PREVISIONNELLE

La synthèse des résultats prévisionnels est la suivante :

En k€	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Loyers quittancés logements	2 788	2 804	2 833	2 861	2 890	2 922	2 951	2 981	3 011	3 041
Autres loyers	345	286	290	291	293	295	297	299	301	302
Annuités locatives	-1 508	-1 557	-1 395	-1 386	-1 392	-1 383	-1 367	-1 351	-1 346	-1 348
Taxes foncières	-407	-417	-428	-438	-449	-537	-551	-565	-579	-593
Maintenance	-262	-264	-267	-271	-275	-279	-283	-267	-291	-295
Frais de personnel	-500	-507	-514	-521	-529	-536	-544	-551	-559	-567
Frais de gestion	-451	-606	-554	-575	-582	-589	-596	-605	-612	-620
Autofinancement net courant HLM	5	-260	-36	-39	-44	-107	-93	-78	-75	-79

Source : Données OPH

En k€	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Autofinancement net	5	-260	-36	-39	-44	-107	-93	-78	-75	-79
Remboursements emprunts non locatifs	-46	-46	-46	0	0	0	0	0	0	0
Fonds propres investis en travaux	-50	-71	-62	-89	-26	-27	-27	-28	-28	-28
Autres variations (ACNE et Compensateurs)	-20	-20	664	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10
Affectation à la PGE	0	-101	-1	-1	-1	-1	-2	-2	-2	-2
Potentiel Financier à livraison	-321¹⁴	-819	-300	-439	-520	-665	-797	-915	-1030	-1149
Provisions (PGE, IDR)	0	101	103	104	106	107	109	110	112	113
Dépôts de garantie	201	201	201	201	201	201	201	201	201	201
FDR long terme à livraison	-120	-516	4	-134	-213	-357	-487	-604	-717	-835

Source : Données OPH

En k€	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Annuités/Loyers en %	48,44%	50,64%	44,79%	43,98%	42,76%	41,96%	41,03%	40,09%	39,51%	39,13%
Autofinancement net en % des loyers	0,16%	-8,47%	-1,16%	-1,25%	-1,39%	-3,35%	-2,88%	-2,39%	-2,28%	-2,38%
Potentiel Financier €/logts	-471	-1201	-440	-644	-762	-975	-1169	-1342	-1510	-1685

Source : Données OPH

¹⁴ Potentiel financier fin exercice à la livraison 2016 : 210 k€

7.3 SIGLES UTILISES

AFL	Association Foncière Logement	MOUS	Maîtrise d'Ouvrage Urbaine et Sociale
ANAH	Agence nationale de l'habitat	OPH	Office Public de l'Habitat
ANCOLS	Agence nationale de contrôle du logement social	ORU	Opération de Renouvellement Urbain
ANRU	Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine	PDALHPD	Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées
APL	Aide Personnalisée au Logement	PLAI	Prêt Locatif Aidé d'Intégration
ASLL	Accompagnement Social Lié au Logement	PLATS	Prêt Locatif Aidé Très Social
CAF	Capacité d'AutoFinancement	PLI	Prêt Locatif Intermédiaire
CAL	Commission d'Attribution des Logements	PLS	Prêt Locatif Social
CCAPEX	Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions Locatives	PLUS	Prêt Locatif à Usage Social
CCH	Code de la Construction et de l'Habitation	PSLA	Prêt social Location-accession
CDAPL	Commission Départementale des Aides Publiques au Logement	PSP	Plan Stratégique de Patrimoine
CDC	Caisse des Dépôts et Consignations	QPV	Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville
CGLLS	Caisse de Garantie du Logement Locatif Social	RSA	Revenu de Solidarité Active
CHRS	Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale	SA d'HLM	Société Anonyme d'Habitation à Loyer Modéré
CIL	Comité Interprofessionnel du Logement	SCI	Société Civile Immobilière
CMP	Code des Marchés Publics	SCIC	Société Coopérative d'Intérêt Collectif
CUS	Conventions d'Utilité Sociale	SCLA	Société Coopérative de Location Attribution
DALO	Droit Au Logement Opposable	SCP	Société Coopérative de Production
DPE	Diagnostic de Performance Energétique	SDAPL	Section Départementale des Aides Publiques au Logement
DTA	Dossier Technique d'Amiante	SEM	Société anonyme d'Economie Mixte
EHPAD	Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes	SIEG	Service d'Intérêt Economique Général
ESH	Entreprise Sociale pour l'Habitat	SIG	Soldes Intermédiaires de Gestion
FRNG	Fonds de Roulement Net Global	SRU	Solidarité et Renouvellement Urbain (loi du 13 décembre 2000)
FSL	Fonds de Solidarité Logement	TFPB	Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties
GIE	Groupement d'Intérêt Économique	USH	Union Sociale pour l'Habitat (union des différentes fédérations HLM)
HLM	Habitation à Loyer Modéré	VEFA	Vente en État Futur d'ACHèvement
LLS	Logement locatif social	ZUS	Zone Urbaine Sensible
LLTS	Logement locatif très social		

