

OPH - Villejuif

Villejuif (94)



RAPPORT DE CONTRÔLE 2019

N° 2019-011

RAPPORT DE CONTRÔLE 2019
N° 2019-011
OPH - Villejuif

Villejuif (94)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2019-011

OPH - Villejuif – (94)

Fiche récapitulative

N° SIREN : 279 400 121
Raison sociale (qui se rapporte au N° SIREN) : Office Public de l'Habitat-Villejuif
Président : M. Elie YEBOUET
Directrice générale : Mme Corinne SEINGIER
Adresse : 6 rue Georges Le Bigot, 94 800 VILLEJUIF
Collectivité de rattachement : EPT n° 12 Grand-Orly Seine-Bièvre à partir du 01/01/2017.

AU 31 DÉCEMBRE 2018

Nombre de logements familiaux gérés	3 183	Nombre de logements familiaux en propriété:	3 183	Nombre d'équivalents logements (logements foyers...) :	0
-------------------------------------	--------------	---	--------------	--	----------

Indicateurs	Organisme	Référence région	France métropolitaine	Source
PATRIMOINE				
Logements vacants	2,2 %	2,9 %	3,0 %	
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacances technique)	1,5 %	0,8 %	1,5 %	
Taux de rotation annuel (hors mises en service)	4,3 %	6,8 %	9,8 %	
Evolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	0,2 %	1,5 %	nc	
Âge moyen du parc (en années)	49	42	38	
POPULATION LOGÉE				
(1)				
Locataires dont les ressources sont :				
- < 20 % des plafonds	18,7 %	16,4 %	22,2 %	
- < 60 % des plafonds	56,7 %	54,9 %	60,7 %	
- > 100 % des plafonds	12,7 %	14,5 %	10,6 %	
Bénéficiaires d'aide au logement	41,0 %	31,7 %	45,6 %	
Familles monoparentales	20,5 %	21,6 %	21,2 %	
Personnes seules	40,0 %	32,7 %	39,5 %	(2)
GESTION LOCATIVE				
Moyenne des loyers mensuels (euros/m ² de surface habitable)	6,1	6,7	5,8	(2)
Taux de créances inscrit au bilan (% des loyers et charges)	27,0 %	16,7 %	14,9 %	(3)
Taux de recouvrement (% des loyers et charges)	93 %	99 %	99 %	(3)
Autofinancement net / chiffre d'affaires	12,2%	10,6%	11,4%	(3)
Fonds de roulements net global (mois de dépenses)	30	14	-	(3)
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (mois de dépenses)	24	10	-	(3)

(1) Enquête OPS 2018

(2) Données office au 31/12/2018

(3) Données Harmonia au 31/12/2017

POINTS FORTS :

- ▶ Accueil de ménages très sociaux
- ▶ Accessibilité des logements pour des ménages à bas revenus
- ▶ Loyers bas
- ▶ Patrimoine bien situé et bien desservi par les transports
- ▶ Bonne situation financière avec un faible endettement

POINTS FAIBLES :

- ▶ Patrimoine vieillissant présentant de forts besoins de rénovation
- ▶ Forte vacance des parkings
- ▶ Forte augmentation du taux de créances locataires
- ▶ Coûts de gestion élevés
- ▶ Plan stratégique de patrimoine à mettre à jour au regard d'un diagnostic technique en cours, de la convention ANRU et des décisions du conseil d'administration concernant les ventes

IRRÉGULARITÉS :

- ▶ Diagnostic amiante des parties privatives réalisé seulement avant travaux ou avant relocation du logement

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

Précédent rapport de contrôle : RD 2012-131
Contrôle effectué du 27 mars 2019 au 8 octobre 2019
RAPPORT DE CONTRÔLE: mars 2020

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2019-011

OPH - Villejuif – 94

Synthèse	5
1. Préambule	7
2. Présentation générale de l'organisme	8
2.1 Contexte socio-économique	8
2.2 Gouvernance et management	8
2.2.1 Rattachement à l'EPT n° 12 en 2018.....	8
2.2.2 Perspectives de regroupement de l'OPH-Villejuif dans le cadre de la loi ELAN.....	9
2.2.3 Fonctionnement du CA et documents stratégiques	9
2.2.4 Évaluation de l'organisation et du management	10
2.2.5 Contrôle interne et démarche qualité.....	13
2.2.6 Gouvernance financière.....	13
3. Patrimoine	14
3.1 Caractéristiques du patrimoine	14
3.1.1 Description et localisation du parc	14
3.1.2 Données sur la vacance et la rotation.....	15
3.2 Accessibilité économique du parc.....	16
3.2.1 Loyers.....	16
3.2.2 Supplément de loyer de solidarité	16
3.2.3 Charges locatives	17
4. Politique sociale et gestion locative	19
4.1 Caractéristiques des populations logées	19
4.2 Attributions de logements.....	19
4.2.1 Connaissance de la demande	19
4.2.2 Fonctionnement de la CAL	20
4.2.3 Attributions entre 2014 et 2018.....	20
4.3 Qualité du service rendu aux locataires	22
4.3.1 Visite de patrimoine.....	22
4.3.2 Tranquillité résidentielle et médiation	23
4.3.3 Enquête de satisfaction.....	23

4.3.4	Concertation locative.....	23
4.4	Traitement et évolution des créances locataires	23
5.	Stratégie patrimoniale.....	25
5.1	Analyse de la politique patrimoniale.....	25
5.1.1	Rénovation urbaine	26
5.1.2	Réhabilitations.....	26
5.1.3	Constructions neuves	27
5.1.4	Plan stratégique de patrimoine.....	27
5.1.5	Ventes de logements.....	28
5.1.6	Maîtrise d'ouvrage.....	28
5.2	Maintenance du parc.....	28
5.2.1	Remise en état des logements	28
5.2.2	Diagnostics	28
5.2.3	Chauffage et compteurs thermiques	29
5.2.4	Ascenseurs et accessibilité	29
5.2.5	Sécurité incendie.....	30
6.	analyse financière.....	31
6.1	Performances d'exploitation.....	31
6.1.1	Excédent brut d'exploitation	31
6.1.2	Analyse de la CAF brute et de l'autofinancement net.....	38
6.2	Structure financière	40
6.2.1	Analyse du bilan fonctionnel	40
6.2.2	Analyse de la dette	41
6.3	Conclusion	43
7.	Annexes.....	44
7.1	Informations générales	44
7.2	Sigles utilisés.....	45

SYNTHESE

L'office public de l'habitat (OPH)-Villejuif détenait, en 2018, 3 183 logements à Villejuif, ville de 57 033 habitants caractérisée par sa population plus précaire que la moyenne départementale, une forte tension du marché immobilier, et un taux de logement social de près de 38 %.

L'office est inclus dans la Métropole du Grand Paris et rattaché à l'établissement public territorial (EPT) n° 12 Grand-Orly Seine-Bièvre.

Avec 26 % des logements situés dans un quartier prioritaire de la ville (QPV), l'office s'est engagé dans un projet de restructuration du quartier Lebon-Lamartine dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU). Il remplit son rôle social et respecte ses obligations en matière de logement des publics prioritaires. Les logements, par leur situation proche des transports et leurs loyers modérés sont attractifs et les taux de vacance et de rotation sont faibles.

Le précédent rapport de la Mission interministérielle d'inspection du logement social (MILOS) relevait, en 2013, des coûts de gestion croissant, dus à la hausse des charges, notamment de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) et alourdis par la régie de travaux. La direction s'est attachée, depuis, à réduire les effectifs, réduire l'endettement et rétablir les fonds propres. Désormais, l'office dispose d'une bonne santé financière. Avec un taux de désendettement de 7 ans en 2018, il peut sans difficulté s'engager dans le projet de renouvellement urbain, dans le développement d'une offre de logements et procéder à une nécessaire réhabilitation du patrimoine existant. Toutefois, les coûts de gestion demeurent élevés.

L'office, dont le parc a été construit majoritairement avant 1970, a peu produit d'offre nouvelle, livrant 132 logements neufs seulement depuis 2000. La production de logements devrait s'intensifier ces prochaines années dans le cadre du projet de requalification urbaine du quartier Lebon-Lamartine financé par l'Agence nationale de rénovation urbaine (ANRU), d'un coût prévisionnel de 100 millions d'euros pour l'office, qui inclut la démolition de 263 logements, la réhabilitation de 300 logements et la construction de 453 logements. Les ressources financières et humaines de l'office seront mobilisées dans les prochaines années par cette opération, importante au regard de sa taille.

L'office doit toutefois se doter d'un véritable plan stratégique patrimonial (PSP), lui permettant de programmer, au-delà de l'opération ANRU, les réhabilitations et restructurations qui vont être nécessaires pour moderniser le reste de son parc, qui présente un âge moyen de 49 ans.

Il pourra s'appuyer pour cela sur le groupement d'intérêt économique (GIE) Grand Paris Habitat, auquel il a adhéré en avril 2019 afin de soutenir son activité de maîtrise d'ouvrage. Ce GIE adossé à CDC Habitat et au groupe Caisse des dépôts, a pour objet la production de logements et la revalorisation du patrimoine.

L'office devra, avant 2021, se conformer aux dispositions de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi ELAN) qui prévoient que les organismes qui gèrent moins de 12 000 logements sociaux doivent appartenir à un groupe d'organismes de logement social au sens de l'article L. 423-1-1 du code de la Construction et de l'habitation ou à une société de coordination mentionnée à l'article L. 423-1-2 du même code.

Le directeur général par intérim



Akim TAÏROU

1. PREAMBULE

L'ANCOLS exerce le contrôle de l'Office public de l'habitat-Villejuif en application de l'article L. 342-2 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) : « l'agence a pour missions : 1° de contrôler de manière individuelle et thématique : le respect, par les organismes (...) des dispositions législatives et réglementaires qui leur sont applicables ; l'emploi conforme à leur objet des subventions, prêts ou avantages consentis par l'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 (...) du CCH, 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 rapport d'inspection de la MILOS n° 2013-131, diffusé en octobre 2013, constatait que l'OPH de Villejuif jouait pleinement son rôle de bailleur social, en pratiquant des loyers bas et en logeant une population aux ressources faibles et en respectant les objectifs de relogement des publics prioritaires qui lui étaient fixés. Si aucun dysfonctionnement grave n'était identifié, des faiblesses étaient relevées, ainsi le manque de contrôle interne et d'outils de pilotage et une organisation peu rationnelle, au détriment de la qualité du service aux locataires.

L'endettement de l'OPH avait été réduit entre 2007 et 2011, par l'absence de construction neuve. Toutefois, l'activité s'effectuait à un coût toujours croissant, dû à la hausse des charges (notamment de la TFPB) et des coûts de gestion alourdis par la régie de travaux. L'office prévoyait de reprendre une activité de construction mais sa marge de manœuvre financière était réduite. L'augmentation nécessaire de ses fonds propres impliquait de recourir à certaines mesures : hausses de loyers après réhabilitation, meilleur recouvrement des impayés, diminution des frais de gestion et ventes de patrimoine.

Le présent contrôle couvre la période 2013/2018.

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

Créé en 1956, l'OPH-Villejuif détenait, fin 2018, 3 183 logements locatifs familiaux, tous situés dans la commune de Villejuif. Située à 8 km de Paris, desservie par le métro et le tramway, cette ville de 57 033 habitants est classée en zone A bis¹, qui caractérise la plus forte tension du marché immobilier.

Le premier bailleur social de la ville est l'OPH – Villejuif, qui loge environ 7 800 personnes. Le taux de logement social est élevé avec 37,8 % (décompte SRU 2018). Le taux moyen de pauvreté des habitants est supérieur (20,8 % en 2015) à ceux du département du Val-de-Marne (16,8 %) et de la région Île-de-France (15,9 %)². La ville ne comportait pas de zone urbaine sensible (ZUS). Le 1^{er} janvier 2015, la délimitation des QPV, sur la base du critère des ressources des habitants, a eu pour conséquence d'inclure 832 logements de l'office dans ces nouveaux territoires.

L'office a signé avec l'ANRU un protocole 2017-2023, qui prévoit la démolition de 263 logements, la réhabilitation de 300 logements et la reconstitution de l'offre.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Rattachement à l'EPT n° 12 en 2018

Jusqu'au 31 décembre 2017, l'office a été rattaché à la ville de Villejuif, concernée par le programme local de l'habitat (PLH) 2009-2015 de la communauté d'agglomération du Val de Bièvre (CAVB)³, dont les dispositions ont été prorogées jusqu'à la mise en place du programme métropolitain de l'habitat et de l'hébergement (PMHH)⁴ de la Métropole du Grand Paris, compétente depuis le 1^{er} janvier 2017 en matière de politique de l'habitat.

Villejuif a été intégrée dans la métropole du Grand Paris, par la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République (loi NOTRe), et incluse dans l'EPT n° 12 Grand-Orly Seine-Bièvre. Il regroupe 24 communes.

¹ Villejuif est classée en zone A bis par les dispositions de l'arrêté du 1^{er} août 2014 pris en application de l'article R. 304-1 du code de la construction et de l'habitation.

² Les données relatives à Villejuif, au département 94 et à la Région, sont tirées, si aucune autre source n'est indiquée, de « Données INSEE – comparateur de territoire – année 2015 » <https://www.insee.fr/fr/statistiques/>.

³ La CAVB comportait les communes d'Arcueil, Cachan, Fresnes, Gentilly, L'Haÿ-les-Roses, Le Kremlin-Bicêtre et Villejuif.

⁴ Loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, article 113 : « La métropole du Grand Paris est considérée, pendant une durée maximale de deux ans à compter de la date du transfert de la compétence « politique locale de l'habitat » mentionnée au 2° du II de l'article L. 5219-1 du code général des collectivités territoriales, comme dotée d'un programme local de l'habitat exécutoire reprenant les orientations et le programme d'action des programmes locaux de l'habitat exécutoires préexistants. ».

L'office a été rattaché à cet EPT le 1er janvier 2018, ce qui a entraîné le renouvellement de son conseil d'administration (CA). Mis en place le 8 février 2018, ce dernier comporte 23 administrateurs (cf. annexe 7.1), dont 13 représentants désignés par le conseil de territoire (article L. 421-8-1 du CCH), et proposés par la ville de Villejuif, en application des dispositions de l'article L. 5219-5 du Code général des collectivités territoriales. Les représentants des locataires, élus pour 4 ans, ont conservé leur siège jusqu'aux élections organisées en décembre 2018.

L'office a été présidé par Monsieur Patrick STAAT, conseiller municipal, jusqu'au 5 juin 2014, et depuis par Monsieur Elie YEBOUET, conseiller municipal⁵, reconduit à la présidence de l'office après le rattachement à l'EPT.

2.2.2 Perspectives de regroupement de l'OPH-Villejuif dans le cadre de la loi ELAN

Les dispositions du chapitre I du titre II de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite Loi ELAN) visent à restructurer le secteur des organismes de logement social. Ses dispositions prévoient que, sauf exceptions limitativement énumérées, au plus tard en 2021, les organismes qui gèrent moins de 12 000 logements sociaux doivent appartenir à un groupe d'organismes de logement social au sens de l'article L. 423-1-1 ou à une société de coordination mentionnée à l'article L. 423-1-2. Le ministre chargé du logement peut mettre en demeure un organisme ne respectant pas cette obligation de céder tout ou partie de son patrimoine ou de son capital à un ou plusieurs organismes nommément désignés, ou de souscrire des parts d'une société de coordination.

L'OPH - Villejuif est pleinement concerné par ces dispositions, dans la mesure où il gère moins de 12 000 logements et ne fait pas partie d'un groupe ou d'une société de coordination. Pour se conformer aux dispositions de la loi ELAN, il devra se rapprocher d'un ou plusieurs organismes de logement social afin de fusionner, céder son parc ou créer une société de coordination, atteignant le seuil de 12 000 logements.

2.2.3 Fonctionnement du CA et documents stratégiques

Le CA s'est réuni de 4 à 7 fois par an. Son fonctionnement n'appelle pas de remarques. Le directeur général (DG) présente son bilan annuel aux administrateurs. Les grands indicateurs de gestion locative (vacance, loyers, impayés, ressources des locataires, coût d'entretien du parc, travaux) et de gestion (effectifs, masse salariale, frais de gestion) sont communiqués aux administrateurs avec suffisamment de régularité et d'homogénéité pour leur permettre d'évaluer, dans la continuité, l'impact des politiques mises en œuvre.

Le bureau, régulièrement composé, s'est réuni de 2 à 5 fois par an, pour examiner des questions d'ordre patrimonial et juridique et préparer des réunions du CA. Une commission d'attribution des logements (CAL), une commission d'appel d'offres (CAO) et une commission sociale sont constituées.

La convention d'utilité sociale (CUS) avec l'Etat, signée en 2011, a fait l'objet de bilans bisannuels. Le projet de CUS 2019 -2025 a été présenté au CA du 14 mars 2019.

Un nouveau PSP 2018-2028 a été adopté le 19 octobre 2017 ; le précédent couvrait la période 2008-2018 (cf. § 4.1).

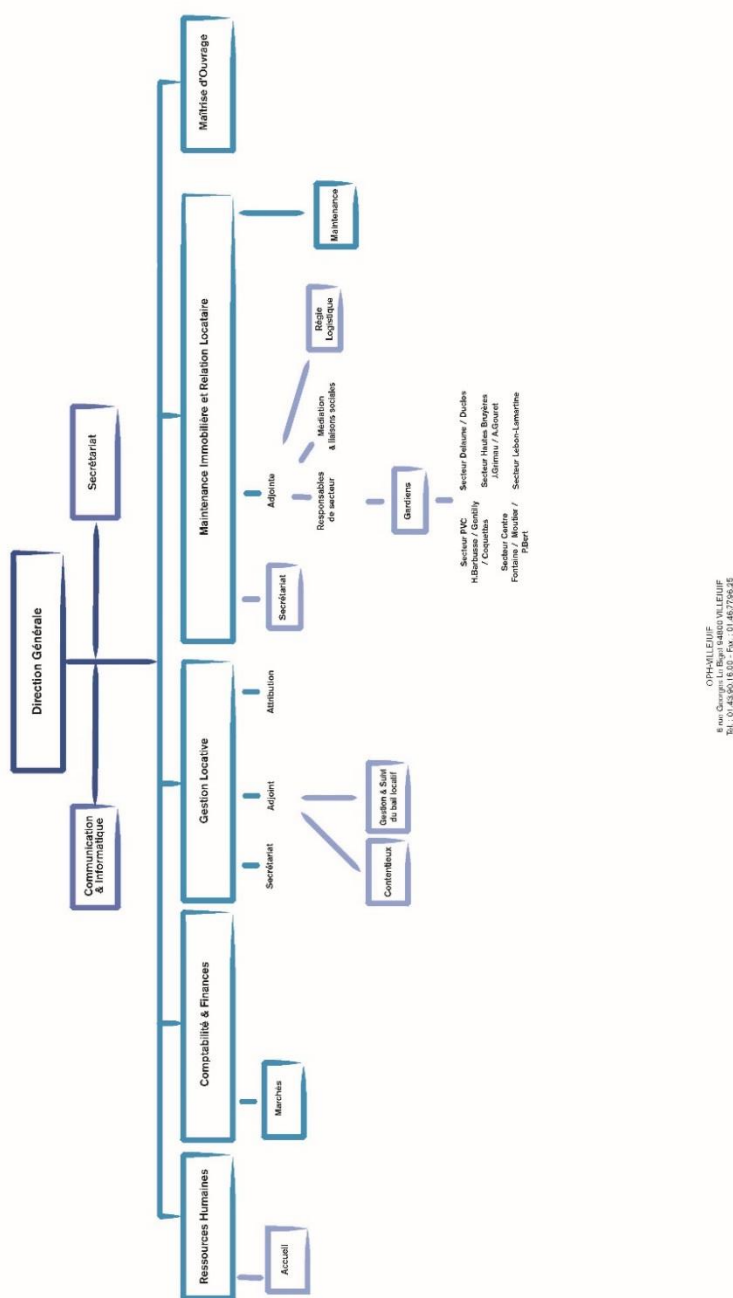
⁵ Monsieur Elie YEBOUET est conseiller municipal de Villejuif, et 15^{ème} Vice-Président du conseil territorial, délégué à la recherche, à l'innovation et à l'enseignement supérieur

Enfin, le protocole de préfiguration du projet de renouvellement urbain du quartier Lebon-Lamartine a été signé avec l'ANRU le 22 novembre 2017.

2.2.4 Évaluation de l'organisation et du management

2.2.4.1 Direction générale

Après le départ à la retraite de Madame Claudine GARCIA, DG de septembre 1996 à octobre 2014, Madame Corine SEINGIER a été nommée DG le 18 octobre 2014. Son contrat et sa rémunération, conformes aux dispositions des articles R. 421-19 et suivants du CCH, n'appellent pas de remarque. Elle bénéficie d'une part variable, votée chaque année et versée en fonction de la réalisation des objectifs fixés par le CA.



2.2.4.2 Effectifs et moyens

Fin 2018, l'office comptait 20,9 ETP pour 1 000 logements. Ce ratio, même s'il a fortement diminué, reste supérieur à la moyenne nationale des OPH dont le parc est compris entre 3 001 et 5 000 logements qui était en 2018⁶ de 16,9 ETP pour 1 000 logements (cf. § 6.1.2.1.1).

Tableau 1 : Ratio effectifs/logements de 2014 à 2018

En nombre

Année	31/12 /2014	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2018
Effectif total	91	86	78	81	67
Dont gardiens	31	28	26	29	24
ETP	90	86	77	80,2	66,6
Logements	3 132	3 132	3 132	3 183	3 183
Ratio ETP /1 000 logements	28,7	27,5	24,6	25,2	20,9

Source : Office

Au 31 décembre 2018, les effectifs représentaient 67 salariés et agents (dont 24 gardiens), en diminution de 26 % par rapport à l'année 2014. Cette baisse est due principalement à la suppression de la régie de travaux (une petite unité logistique de 3 personnes subsiste). La régie employait encore 15 ETP en 2014 pour effectuer une partie des travaux de remise en état des logements et d'entretien des espaces verts, travaux aujourd'hui confiés à des prestataires. Les cadres représentent 9 personnes. L'office n'embauche plus de fonctionnaires depuis 2008, mais ils représentaient encore 49 % des effectifs en 2018.

Depuis le 17 avril 2019, l'office est membre du GIE Grand Paris Habitat⁷, adossé à CDC Habitat et au groupe Caisse des Dépôts. Ce GIE est dédié à la production de logements et à la revalorisation du patrimoine en Île-de-France.

La distribution de l'intéressement collectif des personnels de l'office est déclenchée par un ratio d'autofinancement net HLM d'au moins 6 %, puis calculée en fonction des taux d'impayés, des délais de relocation et des délais de traitement des réclamations des locataires. La moitié des sommes est versée au prorata du temps de présence. Au titre de 2017, 70 % des critères ont été atteints et 55 milliers d'euros ont été répartis entre 77 agents en juillet 2018.

L'office a adhéré au Syndicat informatique municipal (SIIM). Un nouveau logiciel de gestion intégré unique a été déployé au cours des années 2015 et 2016, ce qui a été l'occasion de redéfinir certaines tâches.

⁶ Données extraites du Rapport de branche 2019 - Statistiques emploi et formation des Offices Publics de l'Habitat en 2018. Selon ce document, l'effectif moyen des offices toutes tailles confondues était en 2018 de 18 ETP pour 1 000 logements.

⁷ Outre l'OPH-Villejuif, les autres membres du GIE sont en avril 2019 : CDC Habitat, CDC Habitat social, Val d'Oise Habitat, l'OPH de Bagnolet, Hauts-de-Seine Habitat, l'OPH de Courbevoie, la SEMISO, VILOGIA et l'OPH de Seine-et-Marne.

Le taux d'absentéisme⁸ est en baisse par rapport à l'année 2015. Il a représenté, en 2018, 17,5 jours d'absence calendaire par agent et par an, ce qui demeure conséquent mais reste inférieur à l'absentéisme moyen des OPH en 2018 de 24 jours d'absence par an.⁹

Tableau 2 : Taux d'absentéisme

Année	2015	2016	2017	2018
Taux d'absentéisme hors maternité	8,5 %	6,3 %	6,0 %	5,6 %
Nombre de jours d'absence hors maternité par agent	21,2	15,8	15,1	17,5

Source : Office

Les accords relatifs à la classification des emplois, à la rémunération de base, au compte épargne temps, ainsi que l'accord sur l'organisation et l'aménagement du temps de travail des gardiens sont en place. Les instances représentatives du personnel (délégués du personnel, comité d'entreprise, comité d'hygiène, de sécurité et des conditions de travail) remplacées depuis le 1er janvier 2019 par le comité social économique (CSE) se réunissent régulièrement. Il existe des fiches de poste et des entretiens d'évaluation.

2.2.4.3 Commande publique

L'office a appliqué les dispositions de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 et du décret n° 2016-360 du 25 mars 2016 relatifs aux marchés publics, remplacés par le code de la commande publique au 1^{er} avril 2019. Il s'est doté d'une CAO et d'une commission interne d'attribution. Le guide des procédures est régulièrement actualisé. La liste des marchés passés est présentée chaque année au CA.

L'office a mis en place son profil acheteur et s'est conformé à l'obligation de dématérialisation des marchés. Le service « marchés » est constitué en 2019 d'une seule personne, qui a en charge la gestion des procédures de commande publique ainsi que la passation des avenants et révisions de prix. Elle suit les marchés en cours pour leur partie administrative et planifie les renouvellements.

Les modalités d'attribution des marchés sont conformes au cadre réglementaire applicable et n'appellent pas de remarque. L'organisation en place garantit la sécurité juridique de la commande publique. La vérification des pièces relatives aux conditions de passation et de suivi de 4 appels d'offres¹⁰ (entretien, travaux et maîtrise d'œuvre) n'a pas fait apparaître d'anomalie.

⁸ Le taux d'absentéisme de l'office est calculé comme suit : nombre de jours d'absence x 100 / nombre d'agents x jours travaillés.

⁹ Données extraites du Rapport de branche 2019 - Statistiques emploi et formation des Offices Publics de l'Habitat en 2018. Ce document fait état pour 2018 d'une moyenne de 24 jours d'absence par agent (page 72)

¹⁰ Les pièces des marchés suivants, concernant l'ensemble de la procédure, ont été vérifiées : marchés n° 2017/43 travaux de remise en état des logements vacants et d'entretien courant en logements occupés tous corps d'état, n° 2018/01 réhabilitation thermique de 36 logements sociaux place Auguste Delaune, n° 2018/07 Prestations de nettoyage des immeubles et bureaux de l'office, n° 2019/02 travaux de requalification du groupe Maurice Thorez.

2.2.5 Contrôle interne et démarche qualité

D'une façon générale, l'office est bien organisé et bien géré. La répartition des compétences entre les services est claire et la réglementation est appliquée. Le rapport d'activité et les présentations réalisées devant les administrateurs permettent d'avoir une vision homogène des activités et de pouvoir suivre les évolutions des différents postes d'une année sur l'autre. Chaque processus est décliné dans une procédure écrite.

Il n'existe pas de poste de contrôleur interne ni de contrôleur de gestion.

2.2.6 Gouvernance financière

L'office relève de la comptabilité publique et est rattaché depuis 2018 à la trésorerie départementale 94, trésorerie unique spécialisée regroupant les 8 offices¹¹ de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre. Malgré l'échéance de la loi ELAN fixée au 1^{er} janvier 2021, l'office n'a encore rien mis en œuvre pour anticiper le passage à la comptabilité commerciale.

Le CA exerce les compétences que lui confèrent les dispositions des articles R. 423-1 et suivants du CCH, notamment en ce qui concerne la délibération sur les orientations générales du budget, le vote le budget, l'approbation des comptes financiers et du rapport d'activité que lui soumet annuellement le DG.

Une projection Visial de la situation financière de l'office a été réalisée au cours du 2^{ème} trimestre 2019 en réponse aux demandes formulées par l'ANCOLS pour les besoins de ce contrôle.

¹¹ OPALY (OPH Arcueil-Gentilly), OPH de Thiais, OPH de Cachan, OPH de Villeneuve-Saint-Georges, OPH d'Ivry-sur-Seine, OPH de Vitry-sur-Seine, OPH du Kremlin-Bicêtre et OPH-Villejuif.

3. PATRIMOINE

3.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

3.1.1 Description et localisation du parc

Au 1^{er} janvier 2019, l'office détenait 3 183 logements familiaux dans 5 groupes résidentiels, situés à Villejuif. Le parc présente un âge moyen élevé de 48 ans, 71 % des logements ayant été construits avant 1970. L'office n'a construit que 132 logements depuis 2000. A titre de comparaison, l'âge moyen des logements conventionnés en 2017 était de 39 ans pour la France métropolitaine (Données RPLS).

Les logements, tous conventionnés, ont été en quasi-totalité financés en HLMO, PLA et PLUS, donc accessibles en plafonds de ressources « PLUS ».

Tableau 3 : Type de financement des logements

En nombre et en pourcentage

Financement	HLMO	PLA et PLUS	PLAI	PLS	Total
Nombre de logements	2 637	528	11	7	3 183
En % du parc	82,8 %	16,6 %	0,3 %	0,3 %	100 %

Source : Office

Aucun des logements de l'office ne se trouvait, avant 2015, en ZUS. Lors de la nouvelle délimitation des QPV au 1^{er} janvier 2015, 832 logements (26 % du parc) ont été inclus dans ces nouveaux périmètres, ce qui permet de bénéficier des financements de l'ANRU, d'abattements de TFPB¹² et de l'exonération du supplément de loyer de solidarité (SLS) pour les locataires.

Les studios et deux pièces représentent 30 % du parc de logements, alors que les 3 pièces constituent 42 % du parc. Les grands logements de 5 pièces et plus sont sous-représentés (5 %). Malgré l'ancienneté du parc, 71 % des logements sont desservis par un ascenseur. Toutefois, une partie d'entre eux ne sont pas accessibles de plain-pied depuis le hall d'entrée (résidences Thorez, Delaune), ce qui nuit à la parfaite accessibilité des logements.

L'office détient également 40 locaux commerciaux et 1 487 places de stationnement, boxes et garages.

¹² La loi de finances pour 2015 a prévu la prorogation de l'abattement de 30 % de la TFPB pour les bailleurs sociaux ayant du patrimoine dans les QPV, pour la durée des contrats de ville (2015-2020), sur le périmètre des ZUS en 2015 et sur le périmètre des QPV à partir de 2016.

3.1.2 Données sur la vacance et la rotation

Tableau 4 : Taux de vacance et de rotation

En pourcentage

Année	2014	2015	2016	2017	2018	Dépt 94	Région IDF
Taux de vacance global (*1)	1,66 %	2,17 %	2,17 %	1,92 %	2,23 %	1,90 %	2,10 %
Taux de vacance de plus de 3 mois (hors vacance technique)	NC	NC	NC	NC	1,45 %	0,70 %	0,80 %
Taux de vacance technique (*2)	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,44 %	0,22 %	NC	NC
Taux de rotation (*3)	5,20 %	6,20 %	6,60 %	5,80 %	4,34 %	6,80 %	6,80 %

(*1) Situation arrêtée au 31 décembre de l'année N en nombre de logements

(*2) Logements maintenus vacants dans le cadre d'une démolition ou d'une réhabilitation

(*3) Nombre de logements attribués dans l'année N/nombre de logements total année N, mutations internes incluses

Sources : Office pour les données de l'office et RPLS 2017 pour le département 94 et la Région IDF

La vacance est maîtrisée, proche des taux moyens départemental et régional constatés en 2017. En 2018, le taux de vacance de plus de trois mois de 1,45 % est lié à la mobilisation des logements vacants libres de droits de réservation pour reloger les locataires du quartier Lebon-Lamartine.

Le taux de rotation est en baisse. Avec 4,34 % de départs en 2018, il est devenu inférieur au taux du département du Val-de-Marne et de la région Île-de-France. Cette baisse est attribuée à la tension du marché immobilier locatif du secteur, conjuguée à l'accessibilité économique des logements de l'office.

L'occupation à 95 % des commerces est optimale, leurs loyers constituent un apport financier conséquent (10 % environ des recettes).

En revanche, avec un taux de 41 %, la vacance des places de parking est élevée. L'office doit se doter d'un plan spécifique lui permettant d'améliorer leur location et réduire ainsi les pertes de loyers (estimée à 327 milliers d'euros en 2019).

Selon l'office, la forte vacance des parkings découle de la gratuité du stationnement sur la voie publique à proximité de certaines résidences. Il examine actuellement les dispositifs de location temporaire et notamment, un partenariat avec un prestataire extérieur, qui par le biais d'une interface, s'engagerait à mettre en location les parkings sur des sites dédiés pour des courtes ou longues durées. Le contrat entre l'office et le prestataire serait sans engagement de durée, de telle sorte que l'office pourrait remettre en location les parkings auprès des locataires qui le souhaiteraient. Cette solution pourrait permettre de réduire substantiellement la vacance et contribuer ainsi à une meilleure sécurité des parkings par leur occupation.

3.2 ACCESSIBILITE ECONOMIQUE DU PARC

3.2.1 Loyers

Le montant des loyers a fait l'objet d'une révision votée par le CA chaque année entre 2014 et 2019 dans les conditions fixées par la réglementation. Au mois de décembre 2018, 41 % des locataires du parc, soit 1 300 bénéficiaires, percevaient l'APL, pour un montant représentant en moyenne 43 % des loyers quittancés charges comprises.

La quasi-totalité (96 %) des logements de l'OPH-Villejuif sont encore quittancés sur la base de la surface corrigée¹³, du fait de l'ancienneté de leur conventionnement APL initial. Les loyers pratiqués sont proches des plafonds des conventions : en 2019, la marge théorique d'augmentation de la masse des loyers pratiqués par rapport à la masse des loyers plafonds est faible, environ 4,5 %. Par délibération du 18 février 2016, le CA a décidé d'appliquer le loyer plafond lors de la relocation des logements. Le contrôle des plafonds de loyer n'a pas fait apparaître de dépassement par rapport au loyer plafond des conventions APL.

Rapporté au m² de surface habitable (SH) le taux de loyer mensuel moyen pratiqué par l'OPH-Villejuif en 2019 est de 6,06 euros/m² de SH¹⁴. Il est inférieur au loyer moyen des logements sociaux du département (6,61 euros/m² SH) et de la région Île-de-France (6,70 euros/m² SH)¹⁵. Cette modération des loyers, jointe à la localisation des résidences, proche des transports et de Paris, rend le patrimoine attractif, et explique les faibles taux de vacance et de rotation des logements. A titre de comparaison, le loyer moyen du parc locatif privé du département du Val-de-Marne s'établit à 15,9 euros/m² SH en 2018¹⁶. La surface habitable moyenne au logement est de 59,3 m² (cf. § 6.1.1).

3.2.2 Supplément de loyer de solidarité

- Périmètre de perception du SLS

Seuls 31 % des logements (992) sont susceptibles d'être quittancés au SLS. Le reste du parc (2 191 logements) est exonéré par les dispositions du PLH de la CAVB adopté le 14 décembre 2009, qui a déterminé des zones géographiques d'exclusion du SLS et fixé un plafonnement plus favorable au locataire. Ces dispositions¹⁷ continuent de s'appliquer jusqu'à la publication du PMHH de la Métropole du Grand Paris (MGP).

Depuis le 1^{er} janvier 2015, 832 des mêmes logements sont également exonérés de SLS du fait de leur classement en QPV.

¹³ La surface utile a remplacé la surface corrigée depuis le 1^{er} juillet 1996, dans les conventions APL, pour la fixation et le plafonnement des loyers des logements locatifs sociaux. La surface corrigée résulte de l'application de coefficients additionnels pour tenir compte de la situation et des éléments de confort du logement. Elle est calculée conformément aux dispositions du décret n° 48-1766 du 22 novembre 1948 fixant les conditions de détermination de la surface corrigée des locaux d'habitation ou à usage professionnel.

¹⁴ Ce taux de loyer moyen est obtenu hors logements vacants ou en indemnité d'occupation.

¹⁵ RPLS au 1^{er} janvier 2017.

¹⁶ Source <https://www.observatoire-des-loyers.fr/productions-prestations/publications-periodiques/chiffres-cles>

¹⁷ Loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, article 113 : « La métropole du Grand Paris est considérée, pendant une durée maximale de deux ans à compter de la date du transfert de la compétence « politique locale de l'habitat » mentionnée au 2° du II de l'article L. 5219-1 du code général des collectivités territoriales, comme dotée d'un programme local de l'habitat exécutoire reprenant les orientations et le programme d'action des programmes locaux de l'habitat exécutoires préexistants. »

- Plafond de SLS

Les dispositions de l'article L.441-4 du CCH plafonnent le montant du SLS cumulé avec le montant du loyer, à 30 % des ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer.¹⁸ L'office applique la dérogation prévue par le PLH de la CAVB qui permet de minorer ce plafond à 15 % des ressources des locataires.

- Coefficients appliqués

Les dispositions de la CUS de 2011 prévoyaient que, sur la base du décret 30 décembre 2009, la modulation minimale pour le coefficient de dépassement servirait de base au calcul du SLS. Depuis 2017, l'article R.441-21-1 du CCH prévoyant la possibilité de moduler les coefficients dans les zones tendues a été abrogé par décret n° 2017-922 du 9 mai 2017. L'office applique depuis le barème de droit commun pour le calcul du SLS.

- Produit

Compte tenu du nombre réduit de logements situés dans un périmètre assujetti, le nombre de locataires quittancés au SLS calculé, et le produit annuel du SLS rapporté aux loyers totaux sont faibles. L'augmentation du produit en 2017 correspond à l'application du barème de droit commun, plus élevé.

Tableau 5 : Supplément de loyer de solidarité entre 2013 et 2017

En Euros

Année	2013	2014	2015	2016	2017
SLS	75 345	72 933	101 329	96 952	260 979
Loyers des logements	12 039 329	12 292 859	12 468 483	12 503 715	12 731 685
Part du SLS en %	0,63 %	0,59 %	0,81 %	0,78 %	2,05 %
Nombre de locataires assujettis au SLS calculé	57	54	60	55	54
Nombre de locataires assujettis au SLS forfaitaire pour non-réponse	NC	NC	2	1	7
Montant quittancé au 31 /12	NC	NC	3 871	1 420	13 346

Source : Office

3.2.3 Charges locatives

Le contrôle des charges locatives a porté sur la régularisation réalisée sur l'exercice 2017. Le traitement des charges locatives est effectué par un gestionnaire des charges rattaché au pôle comptabilité et finances. À l'exception des logements en copropriété (Résidences Grosmenil et Villa coquette), les charges de l'exercice N sont régularisées en N+1 (en novembre 2018 pour la régularisation des charges de l'exercice 2017 et juin 2019 pour celle de l'exercice 2018).

L'évolution du montant global des charges récupérables a oscillé entre 5 620 milliers d'euros en 2013 à 4 942 milliers d'euros en 2018 soit une évolution annuelle moyenne de -3,2 %, inférieure au taux d'augmentation moyen du nombre de logements gérés de 0,5 %.

Sur la base du recueil des données « charges locatives et contrats d'exploitation » renseigné par l'office, le montant moyen des charges collectives récupérées auprès des locataires, calculé par l'ANCOLS, est modéré

¹⁸ 25 % avant le décret 2017-922 du 9 mai 2017

représentant près de 28 euros/m² de SH et 1 731 euros par logement (observatoire des charges Île-de-France 2015 : 30 euros/m² de SH et 1 934 euros par logement). Le poste du chauffage est prépondérant et représentent 38 % des charges collectives récupérables suivi des autres charges d'entretien (24 %). Le coût moyen du chauffage (7 euros/m² de SH) se situe à un niveau bas de l'intervalle de référence de l'observatoire national des charges locatives Île-de-France de 2015 compris entre 6,54 euros et 10,22 euros/m² de SH.

Au global, les charges réelles facturées s'établissent à 18,25 euros par m² de SH en 2017 et à 17,90 euros par m² de SH en 2018. La renégociation des contrats d'exploitation a permis de diminuer le niveau des charges locatives.

Malgré les démarches engagées par l'office pour être au plus près des charges réelles, certaines résidences (Delaune, Barbusse, Gentilly, Ruelle aux Prêtres) présentent, en 2018, des taux de sur-provisionnement supérieurs à 30 %. Une attention particulière devra être portée sur la gestion et le suivi des provisions de ces résidences afin de ne pas faire courir un risque d'impayés aux locataires concernés.

4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

4.1 CARACTERISTIQUES DES POPULATIONS LOGEES

L'enquête sur l'occupation du parc social (OPS), réalisée en 2018, a obtenu un taux de réponse de 84,6 %, en diminution par rapport à l'enquête précédente de 2016 (86,9 %). Le tableau ci-dessous présente quelques données significatives tirées de cette enquête, au regard des moyennes de la région et du département en 2018 (données non apurées).

Tableau 6 : Occupation du parc

En pourcentage

Population enquêtée	Pers. seules	Familles 3 enfants et +	Familles mono-parentales	Occupants de 65 ans ou plus	Revenu <20 %*	Revenu <60 %*	Revenu >100 %*	Bénéficiaires d'APL+AL
Office 2018	40,0 %	9,1 %	20,5 %	15,3 %	18,7 %	56,7 %	12,7 %	42,4 %
Département 94	33,0 %	12,8 %	21,0 %	12,0 %	16,0 %	53,2 %	14,2 %	31,3 %
Région IDF	32,7 %	13,4 %	21,6 %	12,0 %	16,4 %	54,9 %	14,5 %	31,7 %

** Revenus des locataires en comparaison du plafond de ressources pour l'accès au logement social*

Sources : Enquête OPS 2018 (données non apurées) et extraction BO ANCOLS pour la région et le département

Ces données mettent en évidence une occupation sociale marquée : les ressources des locataires de l'office sont inférieures à celles de la population du parc social du département du Val-de-Marne et de la région Île-de-France. L'OPH-Villejuif loge davantage de personnes seules que la moyenne du parc social en Île-de-France (+7 points) et davantage de personnes âgées de 65 ans et plus (+3 points), ce qui est à rapprocher du nombre important de petits logements dans le parc. Leurs revenus sont, pour près de 57 % d'entre eux, inférieurs à 60 % des plafonds de ressources correspondant au financement en PLUS (à comparer à une moyenne départementale de 53 %).

L'occupation sociale des logements est aussi illustrée par le fort taux de locataires bénéficiant de l'APL : ainsi, 42,4 % des locataires en sont bénéficiaires alors que la moyenne départementale se situe à 31,3 %. Ce constat est accentué si l'on considère le taux d'APL des nouveaux entrants (59 % en 2018).

4.2 ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS

4.2.1 Connaissance de la demande

Au 31 décembre 2018, 4 033 demandes actives de logement social comportaient la commune de Villejuif en premier souhait. Les services de l'office enregistrent annuellement dans le système national d'enregistrement (SNE) les demandes de logement social qui leur sont adressées et radient la demande du SNE après la signature du bail.

Depuis la fin de l'année 2018, dans la perspective de la démolition de 263 logements, le contingent de l'office est prioritairement affecté au relogement des locataires, dans la cadre de la maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS).

De 2014 à 2018 inclus, l'office a attribué 176 logements en moyenne annuelle. Après une hausse en 2017 due notamment à la livraison de logements neufs, le nombre des attributions a diminué de plus de la moitié en 2018. La baisse des départs en 2018, avec un taux de rotation de 4,34 %, conjuguée au projet de démolition qui amène à geler des logements, explique en grande partie cette diminution.

Tableau 7 : Attributions réalisées entre 2014 et 2018

En nombre

Année	2014	2015	2016	2017	2018	Total
Attributions (bail signé)	185	182	198	221	93	879

Source : Office

4.2.2 Fonctionnement de la CAL

Régulièrement constituée, la CAL se réunit environ 10 fois par an, elle est régie par un règlement intérieur du 20 octobre 2016 qui doit être actualisé en tenant compte des dispositions de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté et de la loi ELAN. Le CA a défini les principes et orientations de la politique d'attribution des logements dans une charte d'attribution des logements du 15 mars 2018, publiée sur le site internet de l'office, complétée par une fiche de procédure interne à l'attention des personnels chargés de sélectionner et d'instruire les candidatures.

Après traitement sur fichier de l'ensemble des attributions ayant été effectuées au cours des trois dernières années, les pièces de 91 dossiers d'attribution ont été consultées. Cette vérification a permis de s'assurer que les conditions réglementaires applicables à l'attribution des logements sont respectées par l'OPH-Villejuif (numéro unique du demandeur, justificatifs de l'identité, de la situation familiale et des ressources des candidats et adaptation de la composition du ménage à la configuration du logement)¹⁹.

La CAL attribue les logements en respectant un taux d'effort maximal²⁰ d'environ 30 % des ressources du ménage. Les refus de candidats prononcés par la CAL sont essentiellement motivés par un dossier incomplet, les ressources du candidat ou l'inadéquation entre la composition familiale et le logement. Lorsque le refus provient du candidat, il est fréquemment motivé par le quartier ou la configuration du logement (duplex, étage élevé sans ascenseur). A noter que, sans raison clairement explicitée par les services de l'office, les candidats présentés par Action logement, la ville ou relogés dans le cadre de l'ANRU sont invités à visiter le logement avant la CAL, alors que ceux présentés par l'Etat et sur les logements non réservés effectuent la visite après la CAL.

4.2.3 Attributions entre 2014 et 2018

Un bilan des attributions est présenté chaque année aux administrateurs de l'office. Les réservataires des logements sont identifiés, presque la moitié du contingent est exempt de droits de réservation.

¹⁹ Par ailleurs, le représentant de l'ANCOLS a assisté à la CAL du 20 juin 2019.

²⁰ Un arrêté du 10 mars 2011 fixe la méthode de calcul du taux d'effort.

Tableau 8 : Réservataires des logements en 2018

En nombre et en pourcentage

Organisme réservataire	OPH	Préfet	Ville	Action Logement	Autres	TOTAL
Nombre de logements	1 524	955	629	25	50	3 183
En %	47,9 %	30,0 %	19,8 %	0,8 %	1,5 %	100 %

Source : Office

4.2.3.1 Publics prioritaires

L'office s'est engagé, dans le cadre des objectifs de la CUS ou des autres accords qu'il a signés avec l'Etat, à reloger chaque année un pourcentage défini de publics prioritaires :

1°) ménages reconnus par le plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées et accords collectifs du Val-de-Marne : en 2018, l'office est resté légèrement au-dessous de son objectif de 35 dossiers avec seulement 29 attributions, mais durant la période 2014 - 2018, il a attribué chaque année en moyenne 36 logements à ces ménages. Un plan départemental fixant de nouveaux critères d'attribution doit être signé en 2019 avec l'Etat.

2°) ménages reconnus prioritaires par la commission de médiation au titre du droit opposable au logement (DALO) : l'objectif de 15 % des attributions a été assigné à l'office dans la CUS 2011 (Indicateur FIII). Cette obligation a été renforcée par les dispositions de la loi Egalité et Citoyenneté (article L.441-1 du CCH), qui a fixé l'objectif de 25 % des logements non réservés. Entre 2014 et 2018, 152 logements, soit 17,3 % des attributions totales, l'ont été à des ménages reconnus prioritaires par la commission de médiation. Pour les deux années 2017 et 2018, les candidats DALO représentaient 20 % des attributions, ce qui place l'office un peu au-dessous des objectifs.

3°) personnes sortant d'hébergement ou de logement adapté (Indicateur FIV) : l'objectif annuel a été fixé à 22 attributions par la CUS 2011. Sur la période 2014-2018, 79 personnes sortant d'hébergement soit 16 par an en moyenne ont été relogées par l'office.

4°) les dispositions de la loi Egalité et Citoyenneté (article L. 441-1 du CCH) imposent à l'office de consacrer au moins un quart des attributions de logements (bail signé) situés en dehors des QPV aux demandeurs les plus pauvres, dont les ressources annuelles sont inférieures à un seuil fixé à 9 345 euros par unité de consommation²¹ par arrêté préfectoral du 24 avril 2018. En 2018, ces ménages ont représenté 40 % des attributions totales, réalisées hors QPV. L'office respecte donc largement cette obligation.

4.2.3.2 Mutations

Avec 23 % des attributions en mutation interne depuis 2014, l'office atteint presque l'objectif théorique de 25 à 30 % qui lui a été fixé dans la CUS 2011. Le relogement des habitants avant démolition de la barre Est de la résidence Lebon (situé au n° 13-15 rue Lamartine), qui a débuté en septembre 2018, est traité en priorité

²¹ Le mode de calcul des ressources à prendre en compte pour l'application de ces dispositions diffère du revenu fiscal de référence de l'année n-2 mentionné dans l'arrêté du 29 juillet 1987 qui sert à déterminer le plafond de ressources à prendre en compte pour l'accès au logement social.

lorsqu'un logement se libère. Un prestataire spécialisé a procédé à l'enquête sociale en 2017 et s'est vu confier l'organisation des relogements des locataires.

Par ailleurs, le bailleur doit examiner la situation du locataire et les possibilités d'évolution du parcours résidentiel de ce dernier lorsqu'il a identifié l'une des situations suivantes :

- l'office a recensé les logements en situation de sous-occupation (article L.442 3-1 et L.621-2 du CCH) : en 2017, 194 logements étaient identifiés et en 2018, 223 logements. L'office traite cette problématique en priorisant les locataires en situation d'impayé et les logements en inadéquation au regard de l'état de santé.
- la sur-occupation fait également l'objet d'un suivi, avec 18 logements recensés en 2017 et 17 logements en 2018.

En application des dispositions des articles L.442-1 et L. 442-5-1 du CCH, l'office a préparé un projet de charte d'attribution reprenant les conditions d'examen de la situation des locataires par la commission d'attribution des logements et de l'examen de l'occupation des logements (CALEOL), qui sera présenté au prochain CA.

- ressources supérieures à 150 % du plafond PLS (article L. 442 3-3 du CCH). Les dispositions de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017, applicables au 1^{er} janvier 2018, prévoient que les locataires dont les ressources ont dépassé 150 % des plafonds durant deux années consécutives devraient se voir signifier leur congé dans les conditions et délais prévus à l'article L. 442-3-4 du CCH²². Aucun locataire de l'office n'est concerné.

4.3 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

Le service de la proximité est assuré par 25 gardiens (dont 3 inactifs car en longue absence), encadrés par deux responsables de secteur. Les astreintes sont assurées en interne par le personnel.

La saisie des réclamations des locataires est effectuée par les gardiens et fait l'objet de tableaux de suivi. En 2018, le nombre des réclamations était en baisse, ce qui est lié à l'harmonisation de la procédure de saisie et de suivi, avec 2 025 réclamations enregistrées dans l'outil informatique (contre 3 867 en 2014). Le pôle maintenance et relations locataires a fourni un tableau statistique selon lequel 99 % des réclamations sont traitées en 21 jours.

4.3.1 Visite de patrimoine

Une visite de patrimoine par l'ANCOLS organisée dans 5 résidences (Thorez, Lebon, Delaune, Grimaud et Gouret) a permis de constater, dans les parties visitées, le fonctionnement correct des contrôles d'accès, ascenseurs et éclairages des parties communes, ainsi que la remise en état des logements vacants avant relocation. La remise en état des logements privilégie la réfection des réseaux d'électricité et de gaz, des pièces humides et des sols. Les embellissements sont effectués de façon ponctuelle, uniquement si le logement est très dégradé.

Les espaces extérieurs des résidences étaient nettoyés. Dans les deux résidences Thorez et Lebon, les parties communes ont besoin d'une modernisation, leur propreté n'était pas optimale (avec notamment une forte

²² Antérieurement au 1^{er} janvier 2018, les ressources déclenchant la perte du droit au maintien dans les lieux étaient fixées par les dispositions de l'article 69-1 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 à partir d'un dépassement de deux fois les plafonds de ressource pour l'attribution du logement durant deux années consécutives.

odeur de poubelles dans deux des halls visités). De nombreuses portes de placards de gaines techniques étaient cassées à Thorez.

4.3.2 Tranquillité résidentielle et médiation

L'office a mandaté un cabinet spécialisé pour mener en 2018 une étude sur la tranquillité résidentielle. La synthèse de cette étude liste de façon concrète les aménagements à privilégier sur chaque site afin de supprimer les configurations facilitant l'installation du trafic et de renforcer la sûreté. Les groupes Lebon, Thorez et Barbusse ont été identifiés comme particulièrement exposés aux troubles et au trafic de stupéfiants. Deux de ces groupes vont faire l'objet d'un traitement spécifique : Lebon dans le cadre de l'opération ANRU, Thorez, très visible car en centre-ville et proche de la mairie, fait l'objet en 2019 d'une requalification de ses espaces extérieurs et des commerces ainsi que de la mise en place de vidéo-surveillance. Enfin, le secteur Henri Barbusse est également concerné par le trafic de stupéfiants.

Une chargée de médiation sociale traite les troubles du voisinage, en intervenant auprès des locataires fauteurs de troubles et des plaignants. Les conflits de voisinage demeurent la première source de plainte (38 %), suivie des problèmes d'hygiène et de sécurité (35 %).

4.3.3 Enquête de satisfaction

L'office a fait effectuer, en 2014 et 2017, deux enquêtes de satisfaction auprès d'un échantillon de locataires dans le cadre d'une mesure collective coordonnée par l'AORIF (44 bailleurs représentant un patrimoine de près de 320 000 logements en Île-de-France). Les résultats de l'enquête 2017, réalisée auprès de 10 % des ménages font apparaître que 86 % de locataires se déclarent satisfaits de l'office (moyenne AORIF 80 %). Cependant, le traitement des réclamations techniques présentées par les locataires constitue le premier point d'insatisfaction, avec un score inférieur de 12 points à la moyenne AORIF, le second étant la qualité de vie dans le quartier jugée insuffisante, principalement à cause de l'insécurité. La différence d'échantillon et de méthodologie entre l'enquête de 2014 et celle de 2017 ne permet pas de juger de façon probante de l'évolution des taux de satisfaction.

4.3.4 Concertation locative

Un plan de concertation locative est en place depuis le 22 juin 2010. Le conseil de concertation locative se réunit régulièrement et est consulté sur la gestion des immeubles, les conditions de l'habitat et du cadre de vie, et les projets d'amélioration et de construction.

4.4 TRAITEMENT ET EVOLUTION DES CREANCES LOCATAIRES

La gestion des impayés des locataires présents est rattachée au pôle Gestion locative. La procédure précontentieuse jusqu'au commandement de payer est assurée par quatre chargés de gestion-recouvrement. Depuis janvier 2017, une cellule contentieuse a été mise en place avec un agent chargé de la procédure jusqu'à l'expulsion. Dans le cadre de la prévention et de la gestion des impayés, l'office dispose d'une conseillère en économie sociale et financière (CESF) qui accompagne les locataires les plus en difficultés, notamment dès leur entrée dans les logements, pour l'ouverture des droits (APL, FSH accès, ...).

Les difficultés d'organisation du service en charge du recouvrement sont à l'origine de la forte augmentation des créances locataires enregistrées sur la période de contrôle.

Tableau 9 : Analyse du stock d'impayés

En milliers d'Euros

Rubriques	Exercice 2013	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Produits des loyers (1)	13 528	13 754	13 906	13 900	14 276	13 871
Récupération de charges locatives (2)	5 279	5 137	5 428	4 895	5 516	5 003
Quittancement (3)=(1)+(2)	18 807	18 892	19 334	18 795	19 792	18 874
Locataires présents créances douteuses supérieures à 1 an (4)	1 552	1 692	0	1 810	1 999	2 353
Locataires présents créances douteuses inférieure à 1 an (5)	0	0	1 843	402	382	968
Total locataires présents créances douteuses (6)=(4)+(5)	1 552	1 692	1 843	2 212	2 381	3 321
Locataires partis créances douteuses (7)	1 525	1 555	1 521	1 178	709	620
Total compte 4161 Locataires douteux ou litigieux (8)=(6)+(7)	3 076	3 247	3 364	3 390	3 091	3 941
Total compte 416 Locataires, acquéreurs et clients douteux ou litigieux (9)	3 427	3 587	3 364	3 390	3 091	3 941
Total compte 411 Locataires et organismes payeurs d'APL (10)	694	720	710	622	1 186	1 242
Total comptes 411 et 416 Créances locataires et acquéreurs (11) = (9) + (10)	4 122	4 307	4 075	4 012	4 276	5 183
Créances totales comptes 411 et 416 / Loyers et charges (12) = (11) / (3)	22%	23%	21%	21%	22%	27%
<i>Valeurs de référence</i>	8%	8%	8%	10%	4%	4%
Délai moyen des créances comptes 411 et 416 / Montant loyers et charges en nombre de jours	80	83	77	78	79	100
<i>Valeurs de référence</i>	30	57	55	55	60	64
Créances locataires partis / Créances totales	37%	36%	37%	29%	17%	12%
<i>Valeurs de référence</i>	13%	13%	14%	15%	24%	24%

Sources : Etats réglementaires

Il est constaté une augmentation conséquente du stock des créances locatives sur la période de contrôle imputé principalement aux créances des locataires présents.

Les créances des locataires présents s'accroissent sur la période 2013-2018 puisque leurs montants passent de 1 552 milliers d'euros en 2013 à 3 321 milliers d'euros en 2018, soit une augmentation de 114 %. Leur examen fait ressortir une augmentation continue des créances supérieures à un an sur la période 2013-2018 (+52 %). Cette situation est particulièrement dommageable car plus la dette est ancienne et élevée, plus elle est difficile à recouvrer auprès des locataires dont les ressources sont modestes.

La politique de gestion des impayés menée par l'office notamment sur le recouvrement amiable n'est pas efficace. L'office a un taux d'impayés global²³ de 27 % en 2018, soit un taux largement supérieur à la valeur de référence de 4 %. Entre 2013 et 2018, l'office comptabilise en moyenne 83 jours pour récupérer ses loyers contre une valeur de référence de 26 jours.

La prise en charge et le traitement des premières difficultés de paiement échoient aux chargés de gestion qui gèrent les deux relances après le premier mois d'impayés et proposent directement des plans d'apurement aux locataires en difficulté. Depuis fin 2017, l'office fait appel à un avocat qui intervient lors de la troisième relance qui constitue la mise en demeure.

Toutefois les chargées de gestion ne sont pas uniquement affectées à la gestion des impayés. Elles sont principalement en charge de la vie des dossiers locataires dès l'entrée dans les lieux (signature de contrat de bail) jusqu'à son départ (décès, mutation interne, droits de suite ...). Elles ne consacrent qu'une partie insuffisante de leur charge de travail à la gestion de la phase amiable du recouvrement. L'accompagnement social des locataires en difficulté n'est donc pas correctement pris en compte en raison de cette organisation inefficace. Les relances ne sont pas réalisées dans les temps, et un manque de rigueur est constaté dans le suivi des plans d'apurement.

²³ Cumul des créances locatives rapporté au quittancement de l'année.

De plus, les montants des impayés des locataires ne sont pas inscrits sur les quittances de loyers mensuels.

L'office devra engager des efforts importants pour améliorer la gestion et le suivi des créances douteuses lors de la phase précontentieuse.

Parallèlement, le taux de recouvrement des impayés se dégrade sur la période 2013-2018.

Tableau 10 : Evolution du taux de recouvrement

En pourcentage

Rubriques	Exercice 2013	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Taux de recouvrement	98,4%	97,2%	99,1%	98,1%	96,1%	93,0%
<i>Valeurs de référence</i>	99,4%	99,4%	99,4%	99,8%	104,2%	99,03%
Taux de passage en perte	0,8%	1,8%	2,1%	2,2%	2,5%	2,2%

Sources : Etats réglementaires

Dans le même temps, une amélioration est constatée sur l'évolution des créances locataires partis compte tenu du montant des admissions en non-valeur (ANV) en nette augmentation sur la période de contrôle (cf. § 6.1.2.1.4). Sur proposition de l'agent comptable, les créances jugées définitivement irrécouvrables (locataires partis) sont examinées en CA une fois par an. En 2018, la part des créances des locataires partis représentait 12 % du total des impayés (contre une valeur de référence de 24 %), taux qui a baissé de 20 points en cinq ans.

L'office a souhaité en réponse, rappeler que le stock des créances locatives est composé des créances sur les locataires présents et sur les locataires partis. La gestion de l'impayé des locataires partis est effectuée par le Trésor Public, comptable de l'office. L'office adoptera le régime de comptabilité commerciale au 1^{er} janvier 2021, conformément à la réglementation, ce qui lui permettra de prendre la responsabilité du recouvrement des créances des locataires partis, et d'opérer un contrôle accru sur les processus et de définir une stratégie adaptée de recouvrement judiciaire.

L'office rappelle qu'il s'est équipé en 2017 d'un module spécifique de son progiciel, en vue d'améliorer le suivi des impayés, qui a présenté dans un premier temps des dysfonctionnements ayant pénalisé l'efficacité du recouvrement. En outre, l'absence d'une équipe dédiée, chargée du précontentieux à plein temps, au sein de l'office, engendre un manque de réactivité. La réorganisation du pôle de la gestion locative sera mise en œuvre avant le passage en comptabilité commerciale. Elle s'inscrira dans une stratégie de recouvrement amiable et de meilleure maîtrise de l'impayé.

5. STRATEGIE PATRIMONIALE

5.1 ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

La grande majorité du parc est constituée de grands ensembles construits avant 1970, ayant déjà fait l'objet de réhabilitations avant 2000. Ce patrimoine présente les caractéristiques du logement social de cette période²⁴ : barres et tours comportant de vastes parties communes (halls, coursives) dont la configuration est

²⁴ Pour autant, les logements de ces résidences dont l'image trouvent à se louer facilement, car ils sont situés à proximité des transports et présentent des loyers très abordables, au regard du marché privé mais aussi du loyer moyen des bailleurs sociaux.

aujourd'hui datée et peu propice au réaménagement et qui pourrait à des degrés divers faire l'objet de réhabilitations et de restructurations.

Ces ensembles comprennent des espaces extérieurs étendus, non résidentialisés, assimilables à des espaces publics, mais dont la charge d'entretien repose principalement sur l'office. Cet entretien, aujourd'hui confié à une entreprise, a justifié dans le passé l'emploi en régie d'une équipe de 7 jardiniers. Dans certains secteurs (Résidences Thorez, Paul Vaillant Couturier, Lebon), la délimitation de la domanialité des espaces extérieurs entre l'OPH et la ville, liée à l'historique de la construction du parc, est complexe. Elle gagnerait à faire l'objet d'un examen approfondi et, le cas échéant, d'une nouvelle répartition du foncier.

5.1.1 Rénovation urbaine

L'office-Villejuif n'a pas été concerné par les opérations de l'ANRU I. En revanche, le protocole de préfiguration, dans le cadre du NPNRU, du projet de requalification urbaine du quartier Lebon-Lamartine, signé avec l'ANRU en novembre 2017, concerne 563 logements propriété de l'office (3 barres et 4 tours construits en 1969). Il prévoit de réhabiliter les tours et de démolir les barres (263 logements), qui présentent une complexité en termes de distribution des logements (duplex), et de mise aux normes pour les personnes à mobilité réduite.

La barre Est de 105 logements sera démolie en priorité. Un prestataire a été chargé de la MOUS, volet chronophage de l'opération, consistant à effectuer une enquête sociale préalable puis à reloger les locataires. Depuis le début des relogements en septembre 2018, 15 ménages ont été concernés.

Pour reloger les habitants, l'office a repris une activité de construction. A la reconstitution prévue de 263 logements devrait venir s'ajouter une offre supplémentaire de 184 logements intermédiaires PLS et LLI. Au total, 447 logements doivent être construits, dont 190 sur site ANRU et 257 hors site ANRU. Deux résidences (Candon et Guiraud), soit 88 logements, sont déjà en cours de réalisation en 2019.

Ce programme dont le coût prévisionnel total de l'opération pour l'office est de 100 millions d'euros va absorber, au cours des années à venir, la majeure partie des ressources financières et des compétences techniques de l'office, alors même que d'autres ensembles pourraient justifier des réhabilitations.

5.1.2 Réhabilitations

Au regard de l'ancienneté du parc, l'office a engagé peu de travaux de rénovation, comme en témoignent les enveloppes financières consacrées tant à l'exploitation qu'à l'investissement (cf. § 6.1.1.2.1).

Depuis 2014, seules deux opérations de réhabilitation ont été lancées : 103 logements (Résidence Camille Claudel), et 36 logements (Tour Delaune), qui devrait être achevée fin 2019.

La résidence Gentilly (réhabilitation thermique de 40 logements) et les Tours Lamartine (réhabilitation lourde de 300 logements) feront l'objet d'un démarrage de travaux ou d'études architecturales en 2020.

D'autres groupes ont fait l'objet d'opérations plus ponctuelles de maintenance, de renouvellement des systèmes de contrôle d'accès et de rénovation des ascenseurs. Les grands travaux récents ont concerné le raccordement du parc au réseau de géothermie, et le remplacement des compteurs d'eau. Le diagnostic du patrimoine qui doit être effectué en 2019 permettra de réviser le PSP et de prioriser les réhabilitations. Toutefois, les capacités financières et humaines de l'office seront ces prochaines années largement mobilisées par le projet ANRU.

Par ailleurs, en 2019, l'OPH réalise une opération de requalification et de mise en accessibilité des commerces et des espaces extérieurs de la résidence Thorez, accompagnée de la mise en place de la vidéo surveillance, qui va améliorer l'harmonie et le fonctionnement global du centre-ville mais ne concernera pas directement de logement. Au total, cette opération revient à 2,7 millions d'euros, la ville ayant participé à hauteur de 687 000 euros (25 %).

5.1.3 Constructions neuves

L'office a peu construit au cours des 20 dernières années, livrant 132 logements neufs depuis 2000. La CUS de 2011 prévoyait la livraison de 151 logements avant 2016. L'office est resté en deçà avec 95 logements livrés durant la période de la CUS (2011-2017).

Les coûts des deux opérations neuves, l'une étant livrée et l'autre mise en chantier durant la période 2014-2019 sont inférieurs aux coûts moyens de production des logements sociaux neufs en région Île-de-France²⁵ de 3 183 euros en VEFA et de 3 322 euros en maîtrise d'ouvrage directe (MOD) (coût au m² de SU) :

- Une opération en VEFA (Résidence Grosmenil) livrée en juin 2017, de 51 logements, dont 7 PLS, 39 PLUS et 5 PLAI, a présenté un coût de revient final TTC qui s'établit à 2 661 euros/m² de SU et 170 957 euros/logement.
- L'opération de construction de la résidence Eugène Candon, lancée en juin 2018, de 34 logements, présente un coût de revient prévisionnel de 2 458 euros/m² de SU et 146 000 euros/logement.

L'office prévoit la réalisation de 142 logements à partir de 2020, sans compter les deux résidences Candon et Guiraud (88 logements) dont la réalisation est déjà lancée.

5.1.4 Plan stratégique de patrimoine

Deux PSP ont été adoptés durant la période de contrôle. Le PSP 2008-2018 opérait un classement du patrimoine et des orientations, sans fixer d'objectifs précis et chiffrés en termes de travaux. Le PSP 2018-2028 a été réalisé au moment de l'élaboration de la seconde CUS.

Le PSP 2018-2028 doit être révisé pour prendre en compte non seulement le projet ANRU, mais aussi anticiper les importants besoins en restructuration et modernisation du reste du parc, au regard d'un diagnostic approfondi qui reste à mener.

Ce document n'est pas complet, et doit être révisé après signature de la convention ANRU et un diagnostic approfondi des résidences qui sera réalisé par le GIE Grand Paris Habitat. Dans son état de 2018, il prévoit la maintenance (entretien courant et gros entretien) de l'ensemble des 3 183 logements détenus à hauteur de 21 millions d'euros. L'essentiel des travaux d'investissement est centré sur l'opération NPNRU du quartier Lebon-Lamartine, avec des réhabilitations concernant 346 logements (14,3 millions d'euros), la construction de 400 logements neufs (68,3 millions d'euros) et la démolition de 263 logements (6 millions d'euros).

L'office a précisé en réponse que dans le cadre du partenariat avec Grand Paris Habitat, acté en mars 2019, il a confié à cet organisme la mission de réaliser les diagnostics techniques des immeubles dont la date de construction est supérieure à 10 ans. Le PSP sera révisé en 2020 pour intégrer les priorités de réhabilitation

²⁵ Données DGALN – infocentre SISAL – bilan 2017

issues de ces diagnostics et intégrer le programme de rénovation urbaine qui fait l'objet de la convention avec l'ANRU.

5.1.5 Ventes de logements

Au cours de la période 2014-2018 l'office n'a pas vendu de patrimoine à l'unité. Le CA du 12 décembre 2018 s'est de nouveau prononcé contre la cession des logements. Le PSP 2018-2028, qui prévoit la vente de logements pour renforcer les fonds propres, devra être mis en cohérence sur ce point. Par ailleurs, une opération de construction pour vente en accession sociale est à l'étude sur le site de la résidence Paul Vaillant Couturier.

5.1.6 Maîtrise d'ouvrage

Le service de la maîtrise d'ouvrage de 3 personnes paraît sous dimensionné pour permettre le suivi des démolitions, constructions et réhabilitations de l'opération ANRU à venir. La récente adhésion, le 17 avril 2019, de l'office au GIE Grand Paris Habitat, devrait permettre de réaliser des expertises et projets de rénovation et de construction, via la mutualisation des savoir-faire et des équipes. D'ores et déjà, les équipes du GIE vont compléter le diagnostic effectué sur l'état du parc et qui a servi de base à la réalisation du PSP.

5.2 MAINTENANCE DU PARC

L'entretien du patrimoine est mis en œuvre par le service « *Maintenance immobilière et relations locataires* ». Sous la responsabilité du chef de service, deux responsables de secteurs suivent les travaux d'entretien et de maintenance, la remise en état des logements avant relocation, le suivi des réclamations techniques et des sinistres et encadrent les gardiens.

5.2.1 Remise en état des logements

La remise en état des logements comporte en priorité la remise aux normes de l'installation électrique et de gaz, ainsi que la rénovation des pièces humides et des sols. Durant la période 2014-2018, ce poste a représenté une dépense moyenne au logement de 3 619 euros.

5.2.2 Diagnostics

L'office fait réaliser les repérages de matériaux contenant de l'amiante, les constats de risque d'exposition au plomb (CREP) et les diagnostics de performance énergétique (DPE), ainsi que les états de l'installation électrique et de gaz.

5.2.2.1 Diagnostics de performance énergétique

En 2018, seulement 126 logements sont classés en E ou F, ce qui représente 4 % du parc, soit un taux très inférieur à la moyenne du parc HLM de 24 % (source : SoeS, RPLS au 1er janvier 2016).

Tableau 11 : Etiquette énergétique du parc de logements en 2018

En nombre et en pourcentage

Etiquette	A	B	C	D	E	F	G	Total
Logements	0	94	1 859	1 104	126	0	0	3 183
En %	0 %	2,9 %	58,4 %	34,7 %	4 %	0 %	0 %	100 %

Source : Office

5.2.2.2 Diagnostics amiante

L'office respecte les obligations mises à sa charge par la réglementation en matière de repérage de l'amiante dans les parties communes. Les DTA ont été réalisés sur l'ensemble du parc.

Toutefois, l'office ne réalise les dossiers amiante des parties privatives (DAPP) que lorsque le logement est remis en location ou à l'occasion de travaux dans le logement, contrairement aux dispositions réglementaires qui prévoient la réalisation de tous les DAPP avant le 5 février 2012.

Il est rappelé que la réalisation des DAPP est rendue obligatoire depuis février 2012 par les dispositions du décret n° 2011-629 du 3 juin 2011 pour tous les logements dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997.

L'office a souhaité préciser que contrairement à d'autres diagnostics (DPE, CREP, ESRIS) à remettre obligatoirement au locataire au moment de la signature du bail, le DAPP doit simplement être tenu à la disposition du locataire s'il le réclame. Afin de satisfaire aux obligations d'information des locataires, l'office a mis en place un marché de diagnostic amiante permettant de répondre à toute demande de locataire dans un délai de 15 jours. Par ailleurs l'office remet à chaque nouvel entrant, lors de la signature du bail un diagnostic complet notamment celui relatif au repérage d'amiante tant pour les parties communes que les parties privatives.

5.2.3 Chauffage et compteurs thermiques

En 2018, 57 % des logements ont été raccordés au réseau de chaleur par géothermie, avec une estimation prévisionnelle d'économie d'énergie de 10 %. A terme, 82 % du parc sera raccordé.

L'article 26 de la loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte généralise le dispositif d'individualisation des frais de chauffage. Tous les bâtiments chauffés collectivement sont concernés, hormis ceux qui font l'objet d'une impossibilité technique à l'installation d'appareils de mesure ou dont la mise en conformité entraînerait un coût excessif. L'office n'a pas commencé à se mettre en conformité avec ces dispositions.

5.2.4 Ascenseurs et accessibilité

5.2.4.1 Ascenseurs

Le parc de l'office comporte 48 ascenseurs et 7 plateformes d'accessibilité, permettant l'accès des personnes à mobilité réduite (PMR) au niveau supérieur. L'office respecte les dispositions mises en place par l'article 79 de la loi n° 2003-590 Urbanisme et Habitat, dite SAE, et ses textes d'application, qui ont imposé aux propriétaires de réaliser des travaux de mise en sécurité pour les ascenseurs mis en service avant la date du 27 août 2000 et de mettre en place un contrôle technique quinquennal permettant de s'assurer de l'état de sécurité des appareils installés.

Il suit les pannes en liaison avec les prestataires chargés de la maintenance. Le taux de disponibilité des appareils de 97,6 % est satisfaisant et stable depuis 2016.

5.2.4.2 Accessibilité du parc de logements

L'office a réalisé un premier diagnostic global de l'accessibilité de son parc : 1 920 logements sont encore non accessibles aux PMR, malgré le nombre élevé de résidences équipées d'un ascenseur et les plateformes

permettant l'accès aux fauteuils roulants installées dans certains halls. Certains ascenseurs ne sont accessibles que par des marches et la configuration des halls d'immeubles n'est pas toujours adaptable. En revanche, 1 244 logements sont accessibles et 19 sont accessibles et adaptés PMR. Ces données sont à rapprocher du taux relativement important de personnes âgés de 65 ans ou plus logées par l'office (cf. § 4.1).

L'office adapte ses logements au handicap, sur demande des locataires et renseigne sa base de données du détail des aménagements réalisés. Par ailleurs, les parties communes font l'objet d'aménagements pour les rendre accessibles aux PMR lorsque cela est possible. En 2018, les travaux ont concerné des aménagements de salle de bain, d'une porte palière et l'installation d'un plateau élévateur. L'ensemble de ces aménagements permet à l'office de bénéficier d'abattements de TFPB.

5.2.4.3 Etablissements recevant du public

L'agenda d'accessibilité programmée des établissements recevant du public, principalement des commerces et locaux d'activité, dont l'office est propriétaire, qui constitue une obligation réglementaire (article R.111-19-32 du CCH) a été transmis aux services de l'Etat et approuvé par arrêté du Préfet n° 2017-AP 001. En application de ces dispositions, l'office s'engage sur un programme de travaux et sur un calendrier de réalisation.

5.2.4.4 Travaux permettant de justifier d'un abattement de TFPB

En 2016, l'OPH a signé avec la Ville de Villejuif une convention d'utilisation de l'abattement de la TFPB dans les QPV. Cet abattement a permis de financer l'amélioration des espaces extérieurs, la rénovation d'aires de jeux, le remplacement de luminaires par de l'éclairage LED, l'aménagement du stationnement et l'installation d'abris pour les deux roues.

5.2.5 Sécurité incendie

L'office a fait réaliser en 2017 le diagnostic de ses résidences en ce qui concerne la sécurité incendie. Le patrimoine de l'office est conforme à la réglementation incendie applicable lors du permis de construire des immeubles. Le rapport a formulé des préconisations qui ont été appliquées par l'office.

Toutefois, un risque lié à la conception des cages d'escalier et des couloirs subsiste par endroits. En effet, certaines résidences (Thorez, Hautes-Bruyères) comportent des escaliers non cloisonnés et des circulations intérieures présentant des culs de sacs, et leur modification impliquerait des interventions importantes du gros œuvre.

Par ailleurs, les caves de certains groupes d'immeubles ont également fait l'objet de préconisations. L'office a remplacé des équipements (portes coupe-feu, ferme-portes). Il a réglementé certains accès aux caves, placés sous alarme, et ouverts uniquement sur demande des locataires auprès du gardien (résidences Lebon, Thorez, Paul Vaillant-Couturier).

6. ANALYSE FINANCIERE

L'office est sous comptabilité publique. Sa tenue n'appelle pas de remarque particulière.

L'analyse financière rétrospective a été réalisée sur les exercices 2013 à 2017. Les comptes de l'exercice 2018 ont été clôturés et mis à disposition en cours de finalisation du contrôle et seront intégrés en compléments d'analyse (mais non dans les tableaux synthétiques).

L'analyse financière prospective porte sur le scénario 2019-2028 et intègre notamment l'impact des nouvelles mesures gouvernementales, à savoir essentiellement la réduction du loyer de solidarité (RLS) qui entraîne une baisse des APL compensée par une baisse des loyers.

Les données analysées ont été extraites de la base Harmonia et sont exprimées en milliers d'euros. Pour les comparaisons, le benchmark a été réalisé sur l'ensemble des OPH d'Île-de-France. Le dossier individuel de situation des fédérations HLM de 2017 a également été utilisé.

L'analyse financière a principalement pour objectif d'apprécier les performances d'exploitation à travers sa capacité d'autofinancement, la situation bilancielle à travers l'analyse de l'encours de dettes, des équilibres de son bilan fonctionnel, et de la trésorerie.

6.1 PERFORMANCES D'EXPLOITATION

Il s'agit de mesurer la capacité de l'office à générer, dans le cadre de ses activités courantes, les ressources nécessaires au financement de sa stratégie d'investissement tout en assurant un service de qualité à ses locataires. La performance de l'activité est mesurée par l'Excédent brut d'exploitation (EBE) et par la Capacité d'autofinancement (CAF).

6.1.1 Excédent brut d'exploitation

L'EBE est le premier indicateur de mesure de la performance d'exploitation d'un organisme. Il est calculé en retranchant du produit d'activités (ici essentiellement constitué de loyers) les flux réels d'exploitation²⁶. Il ne prend donc pas en compte les flux financiers et les flux exceptionnels. Il constitue la ressource fondamentale d'un organisme et traduit sa capacité à produire des ressources propres à partir de son activité courante.

²⁶ A la différence de l'EBE HLM, l'EBE calculé selon les modalités du plan comptable général ne prend en compte ni les charges calculées (dotations aux amortissements locatifs et reprises de subventions) ni les charges financières (intérêts d'emprunts).

Tableau 12 : Formation de l'EBE

En milliers d'euros

Rubriques	2013	2014	2015	2016	2017
Produit des activités	13 247	13 635	13 778	13 912	14 585
Coût de gestion	-3 776	-4 074	-3 750	-4 101	-4 171
Charges de maintenance (y.c régie)	-2 957	-2 565	-1 625	-1 809	-1 955
Cotisation CGLLS	-101	-128	-133	-229	-373
Taxes foncières sur les propriétés bâties	-2 719	-2 747	-2 809	-2 664	-2 675
Créances irrécouvrables	-159	-345	-414	-412	-499
Excédent brut d'exploitation	3 534	3 775	5 046	4 696	4 911
en % du produit des activités	27%	28%	37%	34%	34%
Valeurs de référence	43%	45%	43%	41%	35%

Sources : Etats financiers- Harmonia

En 2017, l'EBE s'élève à 4 911 milliers d'euros, en progression de 35 % par rapport à 2013 (3 534 milliers d'euros) en raison des produits des activités en hausse de 10 % (cf. § 6.1.1.1) et à une évolution plus modérée (+0,6 % sur la période) des charges d'exploitation (en particulier la diminution de l'effort de maintenance). En 2018, la baisse des coûts de gestion (cf. § 6.1.1.2) et des charges de maintenance (cf. § 6.1.1.2.3) a permis d'absorber l'impact de la RLS qui a eu pour conséquence la baisse des produits de loyers de 3 % par rapport à l'année précédente et ainsi maintenir l'EBE stable (4 911 milliers d'euros en 2018).

Cependant, rapportés aux produits des activités, il représente 34 % en 2017 (35 % en 2018) soit un niveau légèrement inférieur à la valeur de référence des OPH régionaux (37 % en 2017 et 39 % en 2018).

Sur la période prospective, l'office parvient à maintenir un EBE confortable grâce à la hausse des produits des activités (notamment hausse des loyers consécutive à la livraison de nouveaux logements). Il représente en moyenne 34 % des produits des activités sur la période 2019-2028.

6.1.1.1 Les produits des activités

Tableau 13 : Evolution du produit total d'exploitation sur la période 2013-2017

En milliers d'euros

Rubriques	2013	2014	2015	2016	2017
Loyers	13 528	13 754	13 906	13 900	14 276
Écart de récupération de charges	-341	-190	-190	-85	171
Produits des activités annexes	60	70	62	52	56
Chiffre d'affaires	13 247	13 635	13 778	13 867	14 503
Production immobilisée	0	0	0	45	81
Produit des activités	13 247	13 635	13 778	13 912	14 585

Sources : Etats financiers- Harmonia

Les produits d'activités sont composés par les loyers nets des charges récupérables non récupérées (98 %), par les produits des activités annexes (0,4 %), et par la production immobilisée (frais financiers externes des opérations en cours). Les produits des activités ont progressé de 10 % au cours de la période de contrôle majoritairement en raison de l'évolution des produits locatifs.

Les loyers quittancés sont impactés par des charges récupérables non récupérées en nette baisse sur la période de contrôle.

Tableau 14 : Analyse de l'évolution des loyers et des produits annexes

En milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2013		Exercice 2014		Exercice 2015		Exercice 2016		Exercice 2017		Variation 2013-2017
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	%
Logements conventionnés	12 039	89%	12 293	89%	12 468	90%	12 504	90%	12 732	89%	6%
SLS	75	1%	73	1%	101	1%	97	1%	261	2%	246%
Loyers commerciaux	632	5%	615	4%	601	4%	614	4%	674	5%	7%
Garages et parking	476	4%	469	3%	468	3%	452	3%	432	3%	-9%
Autres	304	2%	305	2%	267	2%	233	2%	177	1%	-42%
TOTAL LOYERS	13 528	100%	13 754	100%	13 906	100,00%	13 900	100,00%	14 276	100,00%	6%
Taux d'évolution			1,68%		1,10%		-0,04%		2,70%		
Nombre de logements non conventionnés	0		0		0		0		0		
Nombre de logements conventionnés	3 117		3 130		3 132		3 132		3 183		2%
ratio 1 : loyers annuel par logement	3 887		3 951		4 013		4 023		4 082		5%
Nombre de Foyers et Res.Universitaires	0		0		0		0		0		
Nombre de locaux commerciaux	40		40		40		40		40		0%
Garages et parking	1 423		1 436		1 436		1 436		1 487		4%
ratio 1 : loyers annuel par place	335		327		326		315		291		-13%
Nombre de logements vacants	57		49		58		68		68		19%
perte financière vacance logt en milliers euros	555		317		312		322		321		-42%
ratio perte financière /produit des logts en %	5%		3%		2%		3%		2%		

Sources : Etats financiers- harmonia

En 2017, la masse totale des loyers proviennent à 89 % des logements principaux et à 11 % des produits annexes (commerces, parkings, locaux d'activités, SLS et indemnités d'occupation). Elle augmente sur la période 2013-2017, passant de 13 528 milliers d'euros en 2013 à 14 276 milliers d'euros en 2017, soit une progression de 6 %, en raison notamment de la revalorisation annuelle des taux des loyers pratiqués ainsi que de l'application du loyer plafond lors de la relocation des logements (cf. § 3.2.1).

Les loyers pratiqués sont accessibles économiquement. En 2017, le loyer annuel moyen au logement qui ressort à 3 991 euros est inférieur à la valeur de référence des OPH d'Île-de-France (4 130 euros).

Le parc de logement n'a évolué que très faiblement (51 logements de plus depuis 2014) et les loyers des parkings ont diminué de 9 % liée à une vacance élevée. La vacance financière des logements a fortement baissé entre 2013 et 2014 (-43 %) puis est resté stable sur le reste de la période. Elle est passée de 5 % des loyers de logements en 2013 à 2 % en 2017 (la médiane 2017 est à 5,7 %).

Sur la période prospective (2019-2028), les loyers des logements (intégrant la RLS) augmentent de 29 % avec une évolution moyenne annuelle de 3 %.

L'impact de la RLS est de 4,2 % des loyers en 2019. Elle évolue à 6,2 % des loyers des logements de 2020 à 2022 puis baisse progressivement pour atteindre 4,8 % en 2028.

À l'exception de l'année 2020 (impact RLS) et 2022 (chute des loyers due à la démolition de 105 logements), le taux d'évolution des produits des activités est supérieur à l'indice de révision des loyers prévus dans l'hypothèse de simulation (1,2 % sur la période 2020 à 2028). L'office poursuit donc sa politique d'application de loyer plafond lors de la relocation des logements et reprend son activité de construction dans le cadre du NPNRU (cf. § 5.1).

En effet, compte tenu de la future mise en place du plan de rénovation urbaine, l'office envisage de mettre en service 453 logements neufs sur la période 2020 à 2027 et prévoit 263 démolitions.

L'office ne prévoit pas une amélioration de la vacance sur les parkings dont les pertes de loyers se chiffrent à 327 milliers d'euros en 2019 et 325 milliers d'euros en 2028.

6.1.1.2 Analyse des coûts de fonctionnements

Tableau 15 : Evolution des coûts de fonctionnement

En milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2013	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017
Coûts de personnel (1)	2 654	2 745	2 803	2 945	2 956
Autres charges externes (2)	1 021	1 202	947	1 156	1 215
Coût de gestion (3) = (1) + (2)	3 675	3 946	3 750	4 101	4 171
Nombre de logements et équivalent logement gérés (4)	3 117	3 130	3 132	3 132	3 183
Coût de gestion au logement et équivalent logement gérés = (3)/(4)	1 179	1 261	1 197	1 309	1 310
<i>Valeurs de référence</i>	1 198	1 232	1 157	1 321	667
Loyers (5)	13 528	13 754	13 906	13 900	14 276
Coût de gestion / Loyers = (3)/(5)	27%	29%	27%	30%	29%
<i>Valeurs de référence</i>	27%	28%	27%	27%	29%

Sources : Etats financiers- Harmonia

Les coûts de gestion restent à un niveau élevé conséquence d'une hausse de la masse salariale et des frais généraux.

Sur la période rétrospective, les coûts de gestion progressent de 13 %, conséquences de la hausse des coûts du personnel (+11 % entre 2013 et 2017) et des frais généraux (+19 % entre 2013 et 2017). Ramenés au nombre de logements, ils progressent de 1 179 euros/logement en 2013 à 1 310 euros/logement en 2017 soit au-dessus de la médiane régionale qui se situe à 667 euros/logement en 2017. Les coûts de gestion décroissent de 14 % en 2018 par rapport à l'année précédente, suite à la diminution des coûts du personnel. En effet, l'office enregistre une baisse des effectifs en 2018 (cf. § 2.2.4.2).

Mais, sur la période prospective, les coûts de gestion reprennent leur hausse, passant de 4 100 milliers d'euros en 2019 à 4 590 milliers d'euros en 2028 (+490 milliers d'euros), soit une progression moyenne annuelle de 1,14 %, cependant inférieure à l'inflation estimé dans la simulation à 1,4 % par an. Rapporté aux loyers (en hausse importante à partir de 2023), le coût de gestion passe de 30 % à 26 % des loyers entre 2019 et 2028.

L'office indique que les coûts de gestion restent à un niveau élevé en raison des modifications d'organisation interne réalisées dans le but d'améliorer l'efficacité de gestion et les processus internes, permettant d'accompagner les objectifs fixés par le CA.

6.1.1.2.1 Frais de personnel

Tableau 16 : Evolution des frais de personnel

En milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2013	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017
Charges de personnel	2 954	2 982	2 953	2 991	3 060
Personnel extérieur à l'organisme	38	23	12	0	0
Déduction pour coût du personnel de maintenance en régie	-338	-260	-162	-46	-104
Coûts de personnel (1)	2 654	2 745	2 803	2 945	2 956
Loyers (5)	13 528	13 754	13 906	13 900	14 276
Coût de personnel / Loyers = (1)/(5)	20%	20%	20%	21%	21%
<i>Valeurs de référence</i>	17%	17%	17%	19%	20%

Source : Etats financiers- Harmonia

Les frais de personnel non récupérables constituent la principale composante du coût de gestion (70 %). Ils atteignent 2 654 milliers d'euros en 2013 et 2 956 milliers d'euros en 2017, soit une augmentation de 11 %.

La masse salariale du personnel de l'office, hors personnel de régie et personnel intérimaire, augmente de 4 % sur la même période. En effet, il a eu recours à l'embauche de salariés cadres (maitrise d'ouvrage, maintenance immobilière et de relation locataire, et systèmes d'information). En parallèle, l'effectif des ouvriers employés par la régie a baissé, passant rapidement de 14 ETP en 2014 à 7 ETP en 2017 et 1 ETP en 2018.

Les frais de personnel ramenés aux loyers passent de 20 % en 2013 à 21 % en 2017 (médiane régionale à 21 % en 2017).

6.1.1.2.2 Les frais généraux

Tableau 17 : Evolution des frais généraux

En milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2013	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017
Achats non stockés de matériel et fournitures	340,95	311,56	231,66	193,69	153,21
Déduction pour consommations pour maintenance en régie	- 187,69	- 158,32	- 49,75	- 32,62	- 71,58
Primes d'assurances	171,00	176,76	177,56	173,27	129,59
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	142,06	174,92	169,96	292,73	540,26
Publicité, publications, relations publiques	46,65	75,29	14,24	22,12	39,50
Déplacements, missions et réceptions	25,76	23,82	24,89	30,09	29,53
Redevances de sous-traitance générale	34,12	31,88	32,03	51,37	55,58
Autres services extérieurs	456,03	601,54	592,84	614,71	892,60
Déduction pour cotisations CGLLS	- 101,09	- 127,91	- 132,80	- 229,04	- 372,90
Déduction pour mutualisation FNAP-CGLLS			- 223,60	- 84,39	- 254,22
Impôts, taxes et versements assimilés (hors rémunérations)	68,11	66,66	72,50	92,84	50,32
Redevances et charges diverses de gestion courante	24,96	25,37	37,46	31,25	23,23
Autres charges externes (2)	1 020,86	1 201,55	946,99	1 156,02	1 215,12
Loyers (5)	13 527,75	13 754,43	13 906,27	13 900,25	14 276,23
Coût des autres charges / Loyers = (2)/(5)	7,55%	8,74%	6,81%	8,32%	8,51%
<i>Valeurs de référence</i>	8,50%	8,35%	8,08%	7,88%	8,85%

Sources : Etats financiers- Harmonia

Les frais généraux ont progressé de 8 % sur la période contrôlée (respectivement 1 021 milliers d'euros en 2013 et 1 215 milliers d'euros en 2017). Le principal poste de dépense à l'origine de cette augmentation concerne les honoraires et rémunération des intermédiaires (142 milliers d'euros en 2013 et 540 milliers d'euros en 2017) dû au recours plus important de prestataires de service. Le poste des autres services extérieurs enregistre également une forte progression sur la période de contrôle (96 %) dû aux cotisations versées à la caisse de garanties du logement locatif et social (CGLLS) et les charges de mutualisation entre offices. En 2017, ces dépenses englobaient 70 % des autres services extérieurs et représentaient respectivement 2,6 % et 1,8 % des loyers de l'office.

L'office précise que la hausse du poste honoraires et rémunérations des intermédiaires s'explique par les événements suivants les plus significatifs et, notamment :

- les dépenses liées au changement de progiciel de gestion intégrée mis en place mi-2016 et des coûts induits pour la stabilisation de l'outil ;
- les coûts d'assistance à maîtrise d'ouvrage précédant la création mi-2016 du service maîtrise d'ouvrage ;
- les honoraires relatifs au recours à un prestataire pour accompagner le pôle comptabilité et finances ;
- les honoraires concernant le diagnostic fiscal permettant d'optimiser le dégrèvement de TFPB ;
- les dépenses concernant les différents diagnostics engagés par l'OPH pour améliorer la gestion de son patrimoine ;
- les dépenses engagées pour l'audit informatique réalisé sur l'ensemble du système informatique de l'OPH pour détecter les risques et les problématiques encourus par celui-ci.

6.1.1.2.3 Les dépenses de maintenance

Tableau 18 : Coût de la maintenance

En milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2013	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017
Charges d'exploitation liée aux immeubles	411	337	198	218	280
Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	457	558	332	489	480
Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	1 563	1 252	884	1 023	1 020
Maintenance locative en régie - Coût du personnel	338	260	162	46	104
Maintenance locative en régie - Consommations	188	158	50	33	72
Coût de la maintenance (1)	2 957	2 565	1 625	1 809	1 955
Additions et remplacement de composants	734	630	189	180	216
Coût total entretien du parc (2)	3 691	3 195	1 814	1 989	2 172
Nombre de logements et équivalent logement gérés (3)	3 117	3 130	3 132	3 132	3 183
Coût de la maintenance au logement en euros (4) = (1) / (3)	949	819	519	577	614
Valeurs de référence	635	666	692	647	355
Loyers (5)	13 528	13 754	13 906	13 900	14 276
Coût de la maintenance / Loyers (6) = (1) / (5)	21,9%	18,6%	11,7%	13,0%	13,7%
Valeurs de référence	14,6%	15,0%	15,3%	14,0%	14,3%
Coût total d'intervention sur le parc au logement (7) = (2) / (3)	1 184	1 021	579	635	682
Valeurs de référence	1 085	1 379	1 763	684	1 430

Sources : Etats financiers- Harmonia

Sur la période de contrôle, le coût de maintenance a baissé de 34 % passant de 2 957 milliers d'euros en 2013 (soit 22 % des loyers) à 1 955 milliers d'euros en 2017 (soit 14 % des loyers). Il est passé de 949 euros par logement en 2013 à 614 euros par logement en 2017 (558 euros par logement en 2018) essentiellement dû à une baisse des dépenses de gros entretien (-543 milliers d'euros sur la période) combiné à une diminution progressive de la maintenance effectuée par la régie.

Selon l'office, la baisse du poste de gros entretien constatée en 2015 fait suite à un examen de la comptabilité qui a permis de constater que des opérations de remplacements de composant (classe 2) étaient imputées à tort en charges (classe 6).

L'office disposait d'un plan pluriannuel de travaux programmés sur une période triennale, mis à jour par le CA chaque année. En décembre 2015, à la suite de constatations de reports récurrents d'un certain nombre de travaux identifiés et prévus dans ce plan, l'office a pris la mesure de le redimensionner aux capacités de mise en œuvre de l'office en étalant les travaux de gros entretien sur une période de 5 ans.

Concernant la régie, l'office s'oriente vers sa suppression progressive. Elle était en charge de petites réparations dans les parties communes et privatives (plomberie, menuiserie, électricité et peinture), de l'entretien d'espaces vert de certaines résidences et de l'entretien de la flotte automobile. Son effectif est passé de 19 agents en 2013 à 1 agent en 2018.

L'effort global de maintenance du parc qui intègre les investissements baisse également de 41 % sur la période de contrôle. En 2017, les dépenses d'intervention du parc s'élèvent à 2 172 milliers d'euros, soit 682 euros par logement pour une valeur de référence des OPH d'IDF de 1 430 euros par logement.

Sur la période prospective, les montants destinés à la maintenance augmentent peu avec une variation annuelle moyenne de 1,3 %. La maintenance, calculée à partir de l'année de référence (2018), a été positionnée à 800 milliers d'euros par an pour l'entretien courant (850 milliers d'euros par an à partir de 2022) et 960 milliers d'euros par an pour le gros entretien.

Une nouvelle évaluation du montant à engager par l'office dans la réhabilitation du patrimoine devra être réalisée dans le cadre de l'actualisation du PSP 2018-2028, pour intégrer notamment le projet ANRU et les

investissements qui feront suite au diagnostic technique à mener par le GIE Grand Paris Habitat, avec pour objectif de procéder à un rattrapage de l'entretien général du patrimoine.

Enfin, il a été décidé de consacrer entre 600 et 700 milliers d'euros par an en fonds propres sur les travaux nécessaires de remplacements de composants dès 2019. Le coût total de la maintenance est estimé par l'office entre 2 300 milliers d'euros et 2 600 milliers d'euros, au regard de l'état du patrimoine qui nécessite des travaux de rénovation importants (cf. § 5.1).

6.1.1.2.4 Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties

La TFPB atteint 2 675 milliers d'euros en 2017 (18,45 % du chiffre d'affaires) soit un niveau légèrement plus élevé que la référence des OPH d'Île-de-France situé à 17,47 % du chiffre d'affaires, en raison des taux d'imposition élevé pratiqué dans le département du Val-de-Marne et à la faible proportion du patrimoine éligible à l'exemption réservée aux nouveaux programmes pendant les 15 premières années. Le parc est en effet relativement ancien (âge moyen de 49 ans) et le rythme de livraisons de constructions neuves a été faible pendant la période récente.

Toutefois, cette charge est en baisse de 2 % sur la période 2013-2017, principalement en raison de l'intégration en 2015 de 832 logements (26 % du parc) en QPV ; ces logements bénéficient ainsi de l'exonération de TFPB.

6.1.1.2.5 Pertes sur créances irrécouvrables

Les créances irrécouvrables sont en nette augmentation sur la période de contrôle, passant de 159 milliers d'euros en 2013 à 499 milliers d'euros en 2017, soit une augmentation de 214 % entre 2013 et 2017 (+339 milliers d'euros). Ces données sont cohérentes avec le niveau élevé des impayés présentés au § 4.4.

6.1.2 Analyse de la CAF brute et de l'autofinancement net

La capacité d'autofinancement (CAF) brute, qui complète l'EBE avec les résultats financier et exceptionnel hors éléments calculés correspond au flux net de trésorerie dégagé par son activité, à l'exclusion des produits de cession, et avant remboursement des emprunts.

L'autofinancement net complète la CAF brute avec les remboursements à échéance des emprunts locatifs. Cet indicateur est spécifique au secteur HLM et est associé à un dispositif d'alerte déclenché en cas de niveau inférieur à un seuil défini réglementairement.

6.1.2.1 Capacité d'autofinancement brute

Tableau 19 : Evolution de la CAF

En milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2013	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017
Excédent brut d'exploitation	3 534	3 775	5 046	4 696	4 911
Autres charges d'exploitation			-224	-84	-254
Autres produits d'exploitation	57	66	44	81	53
Produits financiers divers	154	115	67	59	87
Charges d'intérêts	-1 009	-811	-651	-582	-504
Autres produits et charges exceptionnels	14	177	50	53	-205
CAF brute	2 750	3 321	4 333	4 223	4 088
Chiffre d'affaires	13 247	13 635	13 778	13 867	14 503
CAF en pourcentage du chiffre d'affaires	21%	24%	31%	30%	28%
<i>Valeurs de référence</i>	<i>36%</i>	<i>36%</i>	<i>35%</i>	<i>31%</i>	<i>31%</i>

Sources : Etats financiers - Harmonia

La capacité d'autofinancement brute a augmenté de 48 % au cours de la période de contrôle (2013-2017). Elle atteint 4 088 milliers d'euro en 2017 (4 142 milliers d'euros en 2018), soit 28 % du chiffre d'affaire, niveau légèrement inférieur à la valeur de référence qui s'élève à 31 %.

La CAF suit essentiellement l'évolution de l'EBE en hausse entre 2013 et 2015 (+58 %) puis baisse en 2016 pour remonter en 2017 et en 2018. Elle est également impactée par la baisse des charges d'intérêts, par la variation du résultat exceptionnel et les autres charges d'exploitations.

Les charges financières, constituées essentiellement d'intérêts locatifs, sont en baisse de 50 % sur la période de contrôle, en raison de la baisse des taux du livret A et de l'extinction progressive de prêts.

En 2017, le résultat exceptionnel négatif abaisse la CAF brute malgré une hausse de l'EBE en raison de la comptabilisation de dépenses liées aux sinistres survenus dans les parkings de la résidence Les hautes Bruyères.

Les autres charges d'exploitation sont constituées de charges de mutualisation qui s'élève à 205 milliers d'euros en 2017.

6.1.2.2 Autofinancement net HLM

L'autofinancement net HLM correspond à la capacité d'autofinancement disponible après remboursement du capital de la dette locative (hors remboursements anticipés). Il constitue la ressource propre disponible pour financer les investissements nouveaux. Son évolution est détaillée ci-dessous.

Tableau 20 : Evolution de l'autofinancement net

En milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2013	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017
CAF brute	2 750	3 321	4 333	4 223	4 088
Remboursement des emprunts locatifs	2 378	2 845	2 723	2 576	2 322
Autofinancement net HLM	372	476	1 610	1 647	1 766
Ratio d'autofinancement en pourcentage du chiffre d'affaires	2,8%	3,5%	11,7%	11,9%	12,2%
Valeurs de référence	17,9%	15,3%	17,7%	11,9%	10,6%

Sources : Etats financiers - Harmonia

L'autofinancement net est en progression continue sur l'ensemble de la période de contrôle, soit une hausse de 375 %, sous l'effet cumulé d'une profitabilité croissante (cf. analyse de l'EBE et de la CAF) et d'un niveau d'endettement modéré (cf. § 6.2.2).

Le financement disponible pour les investissements a ainsi atteint 1 766 milliers d'euros en 2017 (2 504 milliers d'euros en 2018) soit 12,2 % du chiffre d'affaires (18 % en 2018), ce qui positionne l'organisme à un niveau supérieur à la valeur de référence des OPH d'Île-de-France (5 % en 2017).

Sur la période prospective, l'autofinancement net HLM oscille entre 1 498 milliers d'euros (en 2019) et 3 025 milliers d'euros (en 2028). Ramené au chiffre d'affaires, la tendance est similaire : il passerait de 11 % à 17 %, restant à un niveau supérieur à la valeur de référence 2017 (10 %). L'augmentation des loyers liés au développement plus important de son parc de logements améliore son exploitation.

6.2 STRUCTURE FINANCIERE

6.2.1 Analyse du bilan fonctionnel

L'analyse fonctionnelle du bilan comptable a pour objectif de vérifier que les ressources détenues à long terme financent au moins l'actif immobilisé, que le cycle d'exploitation dégage une ressource en fonds de roulement ou que, dans le cadre contraire, le besoin en fonds de roulement soit financé par l'excédent des ressources à long terme sur les biens durables, et que la situation de trésorerie soit positive.

Tableau 21 : Evolution du bilan fonctionnel

En milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2013	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017
	Montant	Montant	Montant	Montant	Montant
Capitaux propres (a)	37 882	38 043	42 917	43 545	43 706
Provisions pour gros entretien (b)	2 425	2 870	2 099	1 950	1 250
Autres provisions pour risques et charges (c)	0	0	0	96	2 414
Amortissements et dépréciations (d)	58 506	61 403	64 444	67 437	68 153
Ressources propres (e)=(a)+(b)+(c)+(d)	98 813	102 316	109 459	113 028	115 522
Dettes financières (f)	32 532	31 277	30 034	29 640	28 151
Ressources stables (g)=(e)+(f)	131 345	133 593	139 493	142 668	143 673
Immobilisations d'exploitation brutes (h)	124 013	125 101	128 257	132 436	133 085
Immobilisations financières (i)	1 587	1 467	1 358	100	63
Fonds de roulement net global (FRNG) = (g)-(h)-(i)	5 746	7 024	9 878	10 132	10 525
<i>FRNG en pourcentage des ressources stables</i>	4,4%	5,3%	7,1%	7,1%	7,3%
<i>Valeurs de référence</i>	4,2%	4,0%	4,1%	4,0%	4,7%
Créances locataires et acquéreurs (j)	517	26	84	-185	876
Subventions à recevoir (k)	0	208	1 755	840	800
Autres actifs réalisables (l)	467	737	401	483	1 036
Dettes sur immobilisations (m)	70	15	18	45	898
Dettes d'exploitation et autres (n)	2 935	2 291	2 307	2 602	4 744
Besoin (+) ou Ressources (-) de Fonds de Roulement (BFR)= (j)+(k)+(l)+(m)-(n)	-2 021	-1 336	-86	-1 509	-2 930
Valeurs mobilières de placement et disponibilités (o)	8 906	9 516	11 158	12 879	14 748
Dépôts et cautionnements reçus (p)	1 139	1 157	1 194	1 238	1 293
Trésorerie nette = (o)-(p)	7 766	8 360	9 964	11 641	13 455
<i>Trésorerie en pourcentage des ressources stables</i>	5,9%	6,3%	7,1%	8,2%	9,4%
<i>Valeurs de référence</i>	3,4%	3,6%	3,8%	4,0%	4,3%

Sources : Etats financiers - Harmonia

L'analyse du bilan fonctionnel met en évidence une structure financière saine et équilibrée sur l'ensemble de la période de contrôle. Les ressources détenues à long terme financent au moins l'actif immobilisé.

Le fonds de roulement net global (FRNG), qui représente l'excédent des ressources permanentes sur les emplois stables, a progressé de 4 780 milliers d'euros entre 2013 et 2017. En 2017, le FRNG de 10 525 milliers d'euros (8 127 milliers d'euros en 2018) couvre 370 jours de charges courantes hors dotation (300 jours en 2018), niveau supérieur à la valeur de référence de 174 jours. L'accroissement du FRNG résulte du renforcement des capitaux propres (+5 823 milliers d'euros sur la période de contrôle).

Les flux de bas de bilan (stocks, créances et dettes à court terme) génèrent une ressource en fonds de roulement sur toute la période de contrôle, dans la mesure où les créances à court terme sont couvertes par des dettes à court terme. Les ressources en fonds de roulements baissent entre 2013 et 2015 sous l'effet de la hausse des créances d'exploitations (subventions à recevoir). Le besoin en fonds de roulement d'exploitation tend ensuite à se réduire sur le reste de la période, sous l'effet de la progression des dettes sur fournisseurs d'exploitation, en particulier en 2017.

Le niveau de trésorerie est confortable. Il est en hausse de 73 % sur la période de contrôle dû à l'action combiné du FRNG en hausse et une RFR de plus en plus élevée. En 2017, la trésorerie nette s'élève à 13 455 milliers d'euros, soit l'équivalent de 365 jours de charges courantes et 4 227 euros par logement tandis que les valeurs de référence se situent à 269 jours et 1 800 euros par logement.

Tableau 22 : Situation à terminaison des opérations en cours

En milliers d'Euros

Rubriques	Exercice 2013	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017
Fonds de roulement net global (FRNG)	5 746	7 024	9 878	10 132	10 525
Emprunts restant à encaisser			4 576	1 166	2 267
Dépenses restant à comptabiliser			-6 180	-1 404	-2 159
Neutralisation opérations préliminaires	18	464	83	117	534
Fonds de roulement à terminaison des opérations en cours	5 764	7 489	8 358	10 011	11 168
Fonds de roulement à terminaison en nombre de jours de charges courantes	150	173	235	252	289
<i>Valeurs de référence</i>	52	81	174	266	121
Nombre de logements et équivalent logement gérés	3 117	3 130	3 132	3 132	3 183
Fonds de roulement à terminaison en nombre de logements et équivalent logement gérés	1 843	2 244	2 642	3 159	3 341
<i>Valeurs de référence</i>	1 654	1 709	2 142	3 039	-7 524

Sources : Etats financiers - Harmonia

Après décaissement des emplois définitifs et encaissement des financements définitifs (emprunts à encaisser et de subventions à notifier), le FRNGT est estimé à 11 168 milliers d'euros ce qui représenterait 3 183 euros par logement et couvrirait 289 jours de charges courantes.

Sur la période prospective, le FRNG à terminaison des opérations reste favorable, passant de 10 139 milliers d'euros fin 2019 à 24 627 milliers d'euros en 2028, soit une variation annuelle moyenne de 143 %. En effet, sur cette période, l'office prévoit un montant d'investissement cumulé de 113 034 milliers d'euros financé à hauteur de 26 % sur ses fonds propres, soit 29 154 milliers d'euros et 64 % par emprunts soit 72 178 milliers d'euros.

6.2.2 Analyse de la dette

Tableau 23 : Annuité de la dette

En milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2013	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017
Remboursement des emprunts locatifs (1)	2 378	2 845	2 723	2 576	2 322
Charges d'intérêts (2)	1 009	811	651	582	504
Annuités emprunts locatifs (1)+(2)	3 387	3 656	3 374	3 158	2 826
Loyers de l'exercice	13 528	13 754	13 906	13 900	14 276
Annuités emprunts locatifs / Loyers	25,0%	26,6%	24,3%	22,7%	19,8%
<i>Valeurs de référence</i>	27,6%	29,7%	25,6%	27,8%	24,7%

Source : Etats financiers- Harmonia

Les annuités d'emprunts sont constitués d'intérêts comptabilisés au compte de résultat (en charges) et de remboursements en capital.

L'annuité des emprunts est en baisse constante depuis 2014 et s'établit à 2 826 milliers d'euros en 2017, ce qui représente 19,8 % des loyers soit un niveau inférieur à la valeur médiane de référence régionale (24,7 %). Les annuités sont faibles du fait d'un patrimoine ancien et amorti, d'emprunts arrivant à terme qui ont compensé les nouveaux emprunts contractés pour les opérations de réhabilitation et de construction récentes.

Sur la période prospective, la part des loyers consacrée aux annuités de la dette locatives s'élèvera à 22 % au terme de la période de simulation.

Tableau 24 : Capacité de désendettement

En milliers d'Euros

Rubriques	Exercice 2013	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017
Endettement	30 997,53	29 861,59	28 728,00	29 591,79	28 140,13
CAFC ²⁷	2 735,31	3 221,25	4 279,25	4 163,57	4 252,60
Capacité de désendettement en année (Endettement / CAFC)	11,33	9,27	6,71	7,11	6,62

Sources : Etats financiers- Harmonia

La capacité de désendettement est évaluée en calculant le nombre d'années nécessaires à l'organisme pour rembourser la totalité des capitaux restant dus, dans le cas purement théorique où elle consacrait l'intégralité de sa CAF à cet objectif.

La capacité de désendettement est en baisse tout au long de la période de contrôle et se limite à 7 ans en 2017 en raison de la baisse de la dette (de 5 % entre 2013 et 2017) associée à une hausse de la CAFC (de 55 % entre 2013 et 2017). Elle montre, l'aptitude de l'office à rembourser sa dette sur une période courte.

Sur la période prospective, en raison de la souscription de nouveaux emprunts destinés à financer le développement du patrimoine, la capacité de désendettement s'élèvera à 16 années au terme de la période de simulation. Cela traduit une situation financière saine qui permet à l'office de faire face à ses investissements.

Tableau 25 : Ratio d'indépendance financière

En milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2013	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017
Ressources propres ²⁸	98 813,11	102 316,05	109 459,43	113 028,35	115 521,74
Ressources stables ²⁹	131 345,41	133 592,74	139 493,16	142 667,97	143 672,53
Ressources propres / Ressources stables	75,23 %	76,59 %	78,47 %	79,22 %	80,41 %

Sources : Etats financiers- Harmonia

Le ratio d'indépendance financière qui mesure le poids des ressources propres (y compris les amortissements et provisions cumulées au bilan) par rapport aux ressources stables (ressources stables + dette) est confortable (80,4 % en 2017). Les ressources augmentent plus vite que l'endettement. En effet, sur la période, les capitaux propres ont progressé de 15 % alors que les emprunts ont baissé de 13 %.

²⁷ La Capacité d'Autofinancement Courante (CAFC) retrace les flux financiers annuels dégagés dans le cadre de l'activité liée au cycle d'exploitation. C'est donc la CAF hors produits et charges financiers non locatifs, résultat exceptionnel et impôts sur les sociétés

²⁸ Cf tableau bilan fonctionnel 6.2.1

²⁹ Cf tableau bilan fonctionnel 6.2.1

6.3 CONCLUSION

L'OPH – Villejuif a conservé le régime de la comptabilité publique mais devra mettre rapidement en œuvre les dispositions nécessaires pour le passage à la comptabilité commerciale qui doit intervenir au 1^{er} janvier 2021.

Sur la période 2013-2018, l'office présente une structure bilantielle équilibrée avec un FRNG en augmentation et une trésorerie suffisante pour faire face à ses dépenses courantes.

L'exploitation est caractérisée par des loyers bas associés à des risques locatifs importants, des coûts de gestion élevés et une taxe foncière pénalisante. Néanmoins, les charges de maintenance du parc modérées et les annuités locatives très faibles favorisent l'autofinancement.

L'organisme dispose donc de marges de manœuvre financière confortables, avec notamment une capacité de désendettement de 7 ans en 2017.

Sur le long terme, la situation financière de l'office reste favorable et lui permettra de s'engager dans les programmes d'investissements, en particulier de remise à niveau du patrimoine existant.

7. ANNEXES

7.1 INFORMATIONS GENERALES

RAISON SOCIALE :	Office Public de l'Habitat - Villejuif
-------------------------	--

SIÈGE SOCIAL :		
Adresse du siège :	6, rue Georges le Bigot	Téléphone : 01 43 90 16 00
Code postal, Ville :	94 800 Villejuif	Télécopie : 01 43 90 16 01

PRÉSIDENT :	Elie YEBOUET
--------------------	--------------

DIRECTEUR GÉNÉRAL :	Corinne SEINGIER
----------------------------	------------------

COLLECTIVITÉ DE RATTACHEMENT :	MGP - EPT n°12 GRAND ORLY SEINE BIEVRE
---------------------------------------	--

	Membres	Désignés par :
Président	Elie YEBOUET	Collectivité
Vice-président délégué	Annie GRIVOT	Idem.
	Catherine CASEL	Idem.
	Alain AFFLATET	Idem.
	Pierre SEGURA	Idem.
	Françoise SOURD	Idem.
	Maryse DUMONT-MONNET	Idem.
	Youcef BOKRETA	Idem.
	Claudine CORDILLOT	Idem.
	Pierre DURAND-PERDRIEL	Idem.
	Aurélien DELEU	Idem.
	Christelle ESCLANGON	Idem.
	Sandrina CHANTHADOANGSY	Idem.
	Thierry DEBRAND	Idem.
	Moulay TAHIRI	UDAF
	Véronique CHALMANDRIER	CAF
	Rahma GHIATHOU	Action logement
	Alain BUCH	Organisations syndicales
	Daniel GARTISER	Organisations syndicales
Représentants des locataires	Jean OMNES	Élu
	Suzanne BENAZIZ	Élu
	Jamal EL MAAZOUZI	Élu
	Mamadou TOUNKARA	Élu

EFFECTIFS DU PERSONNEL au : 31/12/2018	Cadres :	9	Total administratif et technique : 39
	Maîtrise :	18	
	Employés :	12	
	Gardiens :	24	Effectif total : 67
	Employés d'immeuble :	3	
	Ouvriers régie :	1	

7.2 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		

SIRET 130 020 464 00090 – APE 8411Z – Etablissement public national à caractère administratif

La Grande Arche Paroi Sud – 92055 Paris-La-Défense Cedex

