

MC Habitat – OPH (OPH Marne et Chanteraine Habitat)

Chelles (77)



RAPPORT DE CONTRÔLE 2017

N° 2017-041

RAPPORT DE CONTRÔLE 2017
N° 2017-041

MC Habitat – OPH (OPH Marne et Chantereine Habitat)

Chelles (77)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2017-041

MC Habitat – OPH (OPH Marne et Chantierine Habitat) – (77)

SIREN : 434 192 423

Raison sociale (*qui se rapporte au N° SIREN*) : MC HABITAT - OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT

Président : M. Guillaume SEGALA

Directeur général : Mme Armelle HAY

Adresse : 2 rue Wladislaw Pusz, 77500 Chelles

Collectivité de rattachement : communauté d'agglomération Paris-Vallée-de-la-Marne (PVM)

AU 31 DECEMBRE 2016

Nombre de logements familiaux gérés :	3 000
Nombre de logements familiaux en propriété :	3 000
Nombre de places en résidences spécialisées en propriété :	218

Indicateurs	Organisme	Référence région	France métropolitaine	Source
PATRIMOINE				
Logements vacants (hors vacance technique) (%)	1,17%	3,38%	4,76%	
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacance technique) (%)	nc	0,95%	1,55%	
Taux de rotation (hors mises en service) (% annuel)	6,62%	6,37%	9,73%	
Évolution du parc géré depuis 4 ans (% annuel)	+9%	4,3%	3,9%	(2)
Age moyen du parc (en années)	34	-	-	
POPULATIONS LOGEES				
				(1)
Locataires dont les ressources sont :				
< 20 % des plafonds (%)	18,2%	15%	19,35%	
< 60 % des plafonds (%)	64,5%	53,5%	59,45%	
> 100% des plafonds (%)	8,2%	14,9%	10,77%	
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	46,6%	33,3%	45,96%	
Familles monoparentales (%)	12,5%	20,9%	20%	
Personnes isolées (%)	23,9%	32,1%	38%	(1)
GESTION LOCATIVE				
Médiane des loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	5,77	6,39	5,54	(2)
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	16,1%	16,1%	14,5%	(3)
STRUCTURE FINANCIERE ET RENTABILITE				
				(3)
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (mois de dépenses)	4,5 mois			
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	2,9 mois	4 mois	4,4 mois	
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	3,96%	12,6%	12,4%	

(1) Enquête OPS 2014

(2) RPLS au 1/1/2016

(3) Bolero 2015 : ensemble des OPH

POINTS FORTS :

- ▶ Organisme bien géré
- ▶ Développement de l'offre de logements soutenu
- ▶ Patrimoine bien entretenu
- ▶ Loyers bas
- ▶ Rôle très social

POINTS FAIBLES :

- ▶ Tenue de la comptabilité de programmes à améliorer
- ▶ Annuité élevée
- ▶ Situation financière prévisionnelle tendue
- ▶ Politique de vente ayant peu de résultats

IRREGULARITES :

- ▶ Non réalisation dans leur ensemble des DAPP

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

Inspecteurs-auditeurs ANCOLS :

Directeur territorial :

Précédent rapport de contrôle : RD 2010-055

Contrôle effectué du 13 juin 2017 au 22 novembre 2017

RAPPORT DE CONTRÔLE : septembre 2018

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2017-041

MC Habitat – OPH (OPH Marne et Chantereine Habitat) – 77

Synthèse	5
1. Préambule	7
2. Présentation générale de l'organisme	7
2.1 Contexte socio-économique	7
2.2 Gouvernance et management	8
2.2.1 Évaluation de la gouvernance	8
2.2.2 Évaluation de l'organisation et du management	9
2.2.3 Commande publique	9
2.3 Conclusion	10
3. Patrimoine	10
3.1 Caractéristiques du patrimoine	10
3.1.1 Description et localisation du parc	10
3.1.2 Données sur la vacance et la rotation	11
3.2 Accessibilité économique du parc	11
3.2.1 Loyers	11
3.2.2 Supplément de loyer de solidarité	12
3.2.3 Charges locatives	12
3.3 Conclusion	13
4. Politique sociale et gestion locative	13
4.1 Caractéristiques des populations logées	13
4.2 Accès au logement	13
4.2.1 Connaissance de la demande	13
4.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme	14
4.2.3 Gestion des attributions	14
4.3 Qualité du service rendu aux locataires	15
4.3.1 Gestion de proximité	15
4.3.2 Traitement des réclamations	15
4.3.3 Plan de concertation locative	16
4.4 Traitement des créances locataires	16
4.5 Conclusion	17
5. Stratégie patrimoniale	18

5.1	Analyse de la politique patrimoniale.....	18
5.2	Évolution du patrimoine.....	19
5.2.1	Offre nouvelle.....	19
5.2.2	Réhabilitations.....	19
5.3	Exercice de la fonction maîtrise d'ouvrage.....	20
5.3.1	Engagement et suivi des opérations.....	20
5.3.2	Analyse d'opérations.....	20
5.4	Maintenance du parc.....	21
5.4.1	Entretien du patrimoine.....	21
5.4.2	Entretien des ascenseurs.....	22
5.4.3	Diagnostics techniques.....	22
5.5	Ventes de patrimoine à l'unité.....	22
5.6	Conclusion.....	23
6.	Tenue de la comptabilité et analyse financière.....	23
6.1	Tenue de la comptabilité.....	23
6.2	Analyse financière.....	24
6.2.1	Analyse de l'exploitation.....	24
6.2.2	Résultats comptables.....	28
6.3	Structure financière.....	29
6.3.1	Fonds de roulement net global et à terminaison.....	29
6.3.2	Besoin en fonds de roulement.....	30
6.3.3	Trésorerie.....	30
6.4	Analyse prévisionnelle.....	30
6.4.1	Évolution de l'autofinancement net sur la période 2017-2025.....	31
6.4.2	Evolution de la situation financière sur la période 2017-2025.....	32
6.5	Conclusion.....	32
	Annexes.....	33
7.1	Informations générales, capital et répartition de l'actionnariat de l'organisme.....	33
7.2	Organigramme général de l'organisme.....	34
7.3	Coût de gestion.....	35
7.4	Formation de la trésorerie par les flux.....	36
7.5	Hypothèses et résultats de l'analyse prévisionnelle.....	37
7.6	Prévisionnelle 2017-2025. Evolution de la situation financière.....	38
7.7	Sigles utilisés.....	39

SYNTHESE

L'OPH public de l'habitat Marne et Chantereine Habitat (OPH), désormais dénommé MC Habitat – OPH, est rattaché, depuis 2015, à la communauté d'agglomération Paris-Vallée-de-la-Marne (PVM). La ville centre de la communauté d'agglomération est Chelles. Très bien desservie en transports en commun, elle se caractérise par un marché du logement tendu. La commune compte 45 300 habitants et 23 % de logements sociaux. L'OPH est le principal bailleur sur le territoire intercommunal. Au 31 décembre 2016, il détient 3 000 logements familiaux et 218 places en résidences spécifiques (résidence sociale et résidence pour personnes âgées).

Le conseil d'administration (CA) se réunit régulièrement. A la lecture des procès-verbaux des séances, il est constaté une bonne information des administrateurs qui disposent par ailleurs de dossiers complets pour prendre les décisions stratégiques pour l'OPH ; toutefois, les clôtures d'opérations sont tardives, et une meilleure communication sur les opérations d'investissement doit être réalisée (actualisation des prix de revient, coût et financement définitifs...).

L'OPH dispose d'une organisation satisfaisante et les procédures mises en place garantissent une gestion de qualité. En réponse au dernier contrôle de la Miilos, des actions ont été menées pour améliorer la gestion de proximité : renforcement du gardiennage, informatisation des bureaux d'accueil pour assurer un meilleur suivi des réclamations, plan de formation adapté pour une professionnalisation du personnel. Dans leur ensemble, les locataires sont satisfaits des services rendus par l'OPH.

Si la gestion des impayés courants est satisfaisante, l'OPH devra toutefois poursuivre ses efforts pour réduire les dettes des locataires partis qui restent élevées.

Le rôle social de l'OPH est avéré. Il gère une population aux caractéristiques très sociales, et répond à l'ensemble des objectifs qui lui sont assignés tant sur les accords collectifs départementaux que sur les relogements DALO. Le patrimoine est accessible avec des niveaux de loyers bas et des charges locatives globalement maîtrisées.

L'OPH a procédé à des travaux importants de réhabilitation. 80 % du patrimoine a fait l'objet de travaux de rénovation énergétique parfois associés à une restructuration urbaine comme pour le quartier Schweitzer-Laennec. Les engagements financiers qui en découlent couplés à une politique active de développement de l'offre de logements (335 logements produits en 5 ans) pèsent sur l'endettement, d'autant que l'OPH a fait le choix de ne procéder à aucune augmentation de loyers à l'occasion des travaux de réhabilitation.

La visite de patrimoine a permis de constater le bon état d'entretien du patrimoine. Cependant, l'OPH doit se mettre en conformité avec les obligations issues du décret n° 2011-629 du 3 juin 2011 relatifs aux diagnostics techniques amiante pour les parties privatives (DAPP).

Par ailleurs, l'OPH devra améliorer la tenue de la comptabilité de programmes pour laquelle des insuffisances ont été relevées. La situation financière est correcte, malgré un niveau d'annuité élevé.

Les charges de personnel ayant augmenté du fait notamment des moyens alloués à la gestion de proximité, l'OPH doit rester attentif à la maîtrise de ses coûts de fonctionnement

L'autofinancement est en repli mais reste positif sur la période contrôlée.

La situation bilancielle est satisfaisante dans son ensemble. La trésorerie s'améliore à terminaison des opérations d'investissement.

L'analyse prévisionnelle montre une situation financière encore tendue en raison du fort taux d'endettement. Toutefois, elle est susceptible de variations, du fait d'un développement prévisionnel de logements plus modéré à la demande de la collectivité de rattachement (64 logements par an au lieu de 101 prévus initialement), et d'une renégociation des emprunts qui permettra d'en étaler le remboursement dans le temps.

Le directeur général

Pascal MARTIN-GOUSSET

1. PREAMBULE

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

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

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

et qui sont éventuellement relevés dans le présent rapport de contrôle sont passibles de sanctions. Le cas échéant, les sanctions sont prises par le ministre chargé du logement, sur proposition du conseil d'administration de l'Agence, après examen du rapport par son Comité du contrôle et des suites et après que l'organisme 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 contrôle précédent n° 2010-055 de novembre 2010 mettait en évidence une croissante importante du parc, une population logée très sociale, une bonne gestion de proximité et un patrimoine bien entretenu. Cependant, des insuffisances avaient été relevées dans la tenue de la comptabilité et dans la gestion des impayés. Enfin, le contrôle relevait des irrégularités dans les locations de logements conventionnés à des personnes morales et dans l'absence de documents à remettre aux locataires.

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

MC Habitat - OPH est rattaché à la communauté d'agglomération Paris-Vallée-de-la-Marne (PVM), nouvellement créée par l'arrêté préfectoral du 27 novembre 2015. Celle-ci est née de la fusion des communautés d'agglomération Marne Chanteraine (à laquelle était déjà rattaché l'OPH), Val Maubuée et Brie francilienne, qui regroupent douze communes¹. Située en porte d'entrée Est de la métropole Capitale, elle couvre un territoire de 96 km² et compte 226 906 habitants (INSEE – population 2014). La ville de Chelles, où se situe la majorité du patrimoine de l'OPH, compte quant à elle 45 300 habitants et 23 % de logements

¹ Chelles, Pontault-Combault, Champs-sur-Marne, Torcy, Roissy-en-Brie, Noisiel, Lognes, Vaires-sur-Marne, Emerainville, Courtry, Brou-sur-Chantereine et Croissy-Beaubourg.

sociaux. Très bien desservie en transports en commun (Paris se situe à 20 minutes avec le RER E), la commune est très attractive.

L'ancien programme local de l'habitat intercommunal (PLHI) date de 2006, et un nouveau PLHI, recouvrant la communauté d'agglomération PVM est en cours de rédaction au moment du contrôle.

Principal bailleur sur le territoire intercommunal, l'OPH est propriétaire de 3 000 logements familiaux et de 3 résidences spécifiques totalisant 218 places au 31 décembre 2016. Entre 2012 et 2016, l'augmentation nette du patrimoine de l'OPH a été de 267 logements soit + 9 %. Avec la production complémentaire de 121 logements en 2017 (+4%), le patrimoine a connu une croissance de 13 %², contribuant ainsi au développement de logements sociaux dans un territoire où le marché du logement est tendu.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Évaluation de la gouvernance

Le CA de l'OPH a été renouvelé en mai 2014, suite aux élections municipales. Le nombre d'administrateurs a été fixé à 23 contre 27 les années précédentes.

Le 4 juin 2014, le CA a désigné Monsieur Guillaume SEGALA (adjoint au maire de Chelles chargé des finances, des marchés publics et du logement), comme nouveau président. Il succède à Monsieur Bernard Garnier, président de l'OPH depuis le 7 octobre 2008.

Le CA se réunit 4 fois par an. Il a délégué une partie de ses compétences à un bureau, qui peut notamment agir en matière d'investissement, de financement, et de gestion de la trésorerie. Il a mis en place deux commissions, la commission des attributions de logement (CAL) et la commission d'appel d'offres ainsi que le conseil de concertation locative.

La lecture des procès-verbaux montre un bon fonctionnement du CA. Les administrateurs disposent d'informations suffisantes pour prendre les décisions. Cependant, une meilleure communication sur les opérations d'investissement doit être réalisée (actualisation des prix de revient, coût et financement définitif...).

Le CA a fixé les orientations applicables à l'attribution des logements au cours du mois d'octobre 2017 et les a rendues publiques sur le site internet de l'OPH comme le prévoit l'article R. 441-9 du CCH (en retard par rapport aux obligations réglementaires qui demandaient à ce qu'elles soient rendues publiques le 31 décembre 2015).

Les résultats de l'enquête sur le parc social 2014 (OPS) ont été détaillés dans le rapport d'activité 2015, ce qui a permis au CA, à la fois d'orienter sa politique d'attribution et d'en contrôler la bonne application.

Il est régulièrement informé des attributions réalisées par la CAL (procès-verbaux des CAL joints systématiquement aux dossiers remis aux administrateurs) et un bilan annuel est établi dans le rapport d'activité. Une information sur les délais de traitement des demandes pourra utilement être portée à la connaissance des administrateurs.

² Le pourcentage de croissance inclut 58 logements démolis et 10 ventes de logements.

2.2.2 Évaluation de l'organisation et du management

Trois directeurs généraux (DG) se sont succédé sur la période 2011-2016 :

- Monsieur Jean-Baptiste Paturet jusqu'au 16 septembre 2013, date d'effet de sa lettre de démission.
- Monsieur Jacques Oudot du 4 juin 2014 au 31 mars 2015 (départ à la retraite) : le contrôle de son contrat de travail (y compris les conditions de sa rémunération) montre que la réglementation a été respectée.
- Madame Armelle HAY depuis le 1er avril 2015 (auparavant, directrice du service de gestion locative de l'OPH). Elle a été investie des pouvoirs les plus étendus, dans la limite autorisée par le code de la construction et de l'habitation, et le CA a fixé sa rémunération en conformité avec les dispositions réglementaires. Celle-ci comprend une part fixe et une part variable (qui n'excède pas 15 % de la part fixe), dont le montant est arrêté en fonction de la réalisation des objectifs fixés annuellement par le CA. Celui-ci a délibéré en 2016 et 2017 sur l'attribution de la part variable, les objectifs étant atteints.

L'organisation de l'OPH repose sur 6 directions : gestion locative, finance, patrimoine, gestion de proximité, ressources humaines, et développement du patrimoine.

Au total, le personnel de l'OPH comprend 76 agents fin 2016, dont 48 pour l'administration et 28 en service de proximité (1 pour 115 logements). Le ratio global de 23,6 agents pour 1 000 logements est un peu supérieur à la médiane de 21 agents pour 1 000 logements calculée pour les offices en Île-de-France.

L'augmentation du patrimoine, et la nécessité de renforcer la gestion de proximité sur certains sites ont amené l'OPH à réaliser des recrutements supplémentaires de gardiens et employés d'immeubles : de 18 gardiens et 5 employés d'immeubles, fin 2012, l'OPH compte 25 gardiens et 3 employés d'immeuble fin 2016.

L'OPH dispose d'un plan de formation important. L'objectif est de professionnaliser le personnel, et de permettre des évolutions au sein de la structure. Ainsi, l'OPH a renforcé son personnel qualifié (surtout par promotions internes), passant de 9 agents de maîtrise et 16 employés fin 2012, à 18 agents de maîtrise et 9 employés fin 2016.

L'OPH s'appuie sur des procédures visant à une amélioration des missions exercées par l'organisme.

Cependant, l'OPH devra améliorer son contrôle interne en particulier sur les aspects comptables pour lesquels des insuffisances ont été relevées (tenue de la comptabilité de programme – cf. § 6.1).

2.2.3 Commande publique

Tous les marchés passés par l'OPH sont organisés et suivis par le service juridique composé d'une responsable et de deux agents. Un règlement intérieur des achats fait le point sur les règles applicables par l'OPH concernant les procédures à suivre selon les différents seuils, la composition et le fonctionnement de la commission d'appel d'offres, l'organisation des jurys de concours d'architectes et le suivi d'exécution des marchés. Les procédures ont été actualisées afin de se mettre en conformité avec l'ordonnance du 23 juillet 2015 et son décret d'application.

Le contrôle de marchés d'exploitation³ a permis de noter une gestion administrative des dossiers satisfaisante. Leur examen n'appelle aucune observation particulière.

³ Marché n° 2017/11/AO d'entretien ménager, marché n° 12/15 entretien des chauffe-eau, chaudières, ballons électriques et VMC, marché n° 19/15 maintenance des installations thermiques.

2.3 CONCLUSION

Le CA se réunit régulièrement et délibère sur les orientations stratégiques de la société. L'organisation de l'OPH, qui assure une gestion du personnel dynamique, lui permet de répondre à ses missions de façon satisfaisante. Le contrôle interne reste encore à améliorer en particulier sur les aspects comptables.

3. PATRIMOINE

3.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

3.1.1 Description et localisation du parc

Le patrimoine de l'OPH comprend au 31 décembre 2016, 3 000 logements familiaux dont 328 logements individuels. Il détient également 3 résidences spécifiques (une résidence sociale et deux résidences pour personnes âgées) confiées en gestion et totalisant 218 places.

121 logements supplémentaires, financés en PLUS et PLAI, ont été livrés en 2017.

Le patrimoine se situe principalement sur la commune de Chelles, avec 2 593 logements (86,5% du parc) mais aussi dans les communes avoisinantes, Courtry (125 logements), Lognes (61 logements), Noisiel (63 logements), Torcy (106 logements), Villeparisis (43 logements), et Brou (un pavillon).

Taille des immeubles (situation au 31 décembre 2016)

Taille des immeubles	Inférieure à 25 logements	25 à 50 logements	50 à 100 logements	Plus de 100 logements
% de logements concernés	35%	27%	25%	13%

Typologie des logements (situation au 31 décembre 2016)

Typologie du logement	T1	T2	T3	T4	T5 et plus	TOTAL
Nombre de logements	176	531	1 041	981	271	3 000

Type de financement (situation au 31 décembre 2016)

Type de financement	Non conventionnés	PLA/PLUS	PLATS/PLAI	PLS	TOTAL
Nombre de logements	132	2 656	195	17	3 000

Les logements non conventionnés comprennent 112 logements réservés et gérés par le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS). L'OPH les reprend en gestion à l'occasion du départ des occupants afin de procéder à leur conventionnement. Ils comprennent également 20 autres logements répartis au sein de la copropriété « La Grande Prairie », que l'OPH a mis en vente.

L'âge moyen du patrimoine est de 34 ans. 2 270 logements ont été construits avant 1997.

3.1.2 Données sur la vacance et la rotation

Taux de rotation sur la période 2012-2016

	2012	2013	2014	2015	2016
Interne	1,3%	1,4%	1,2%	1,1%	1,9%
Externe	5,3%	5,2%	5,3%	5,6%	4,7%
Globale	6,6%	6,6%	6,5%	6,7%	6,6%

Le taux de rotation est stable et en deçà du taux départemental de 7,8 % (source : SOeS-RPLS 1^{er} janvier 2016).

Taux de vacance sur la période 2012-2016

	2012	2013	2014	2015	2016
Global	1,7%	2,4%	2,6%	1,4%	1,4%
Dont vacance technique	0,5%	0,5%	0,6%	0,7%	0,8%

La restructuration, avec démolition, effectuée dans le quartier Schweitzer-Laennec a conduit à une augmentation du taux de vacance en 2013 et 2014. Celui-ci a ensuite diminué, et se situe à un niveau inférieur au taux moyen de 2,7 %, constaté dans le département de Seine-et-Marne (Source SOeS-RPLS 1^{er} janvier 2016). Ceci montre à la fois la forte attractivité du patrimoine de l'OPH, mais aussi une bonne gestion des délais de relocation (en moyenne 30 jours).

3.2 ACCESSIBILITE ECONOMIQUE DU PARC

3.2.1 Loyers

Aucun dépassement de loyer par rapport aux plafonds des conventions APL n'a été constaté.

L'OPH n'a pas engagé la remise en ordre des loyers conventionnés lors de l'élaboration de la Convention d'utilité sociale (CUS).

Hausses de loyers décidées par le CA

Année	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Taux d'augmentation voté	1%	1%	0,9%	0,47%	0,02%	0%
Taux maximal autorisé ⁽¹⁾	1,9%	2,15%	0,9%	0,47%	0,02%	0%

Les hausses de loyer pratiquées restent en dessous ou au niveau des taux maximum autorisés. Un loyer au plafond des conventions APL est par ailleurs appliqué à la relocation pour les nouveaux entrants.

Il convient de noter qu'aucune augmentation de loyer n'a été pratiquée à l'issue des opérations de réhabilitation.

Les loyers moyens pratiqués restent inférieurs à ceux des logements sociaux du département et de la région.

⁴ Ces règles résultent de l'article 210-III de loi n° 200-1657 du 29 décembre 2010 de finances pour 2011 qui avait pour effet de limiter la hausse des loyers HLM à la variation de l'IRL. Ce dispositif a été prorogé de trois années supplémentaires par l'article 112-II de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

Loyers moyens pratiqués

	OPH Marne et Chantereine	Département 77	Région Île-de-France
Surface habitable (ensemble des logements)	Loyer mensuel moyen 2016 5,77 €/m ²	Loyer mensuel moyen 2016 6,1 €/m ²	Loyer mensuel moyen 2016 6,39 €/m ²

En 2016, 1 476 locataires ont perçu l'APL, contre 1 446 en 2015. Le montant mensuel moyen s'élève à 252 €.

3.2.2 Supplément de loyer de solidarité

La CUS prévoyait, après concertation entre la communauté d'agglomération de MC Habitat – OPH et l'ensemble des bailleurs sociaux, l'application d'un barème modulé pour le calcul du SLS dans l'objectif de préserver la mixité sociale des programmes.

De plus, la CUS prévoyait d'exclure de l'application du SLS, les zones urbaines sensibles (devenues QPV), et les zones définies dans le cadre du contrat urbain de cohésion sociale.

En 2016, 85 locataires (soit 2,6 % des locataires) étaient assujettis au SLS. Aucun n'atteignait 200 % des plafonds de ressources⁵. Le SLS moyen s'élevait à 130 €.

3.2.3 Charges locatives

Le service « charges et quittancement » a connu en 2015 et 2016 des vacances de postes avec des délais de recrutement et de formation longs. Cela a eu un impact dans la gestion administrative des charges tant sur la régularisation tardive que sur l'ajustement des provisions.

Les charges locatives générales font l'objet d'une régularisation annuelle, contrairement aux charges d'eau qui sont régularisées sur une base trimestrielle.

Les charges locatives générales sont régularisées en décembre de l'année suivante.

Les salaires des gardiens sont récupérés à 40 % ou 75 % selon qu'ils assurent une ou deux tâches (élimination des rejets et entretien des parties communes).

L'absence de réajustement des appels de charges en fonction de l'historique des consommations réelles constitue également un point faible dans la gestion des charges. Il en résulte, en 2015, un écart de 613 k€ entre les appels de charges (5,810 M€) et les charges réellement constatées (5,197 M€), soit un sur provisionnement moyen de 11,80 %.

Certains programmes immobiliers, supérieurs ou égaux à 20 logements, présentent des sur provisionnements importants avec des écarts allant jusqu'à 75,60 % comme le montre le tableau ci-dessous qui reprend les écarts de plus de 30 % :

⁵ Devenu 150 % des plafonds de ressources PLS depuis la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 (article L. 342-3-3 du CCH).

Programme	Code interne	Commune	Nombre de logements	Appels de charges 2015 en euros	Charges réelles 2015 en euros	Ecart en %
La Fontaine	0270	Chelles	20	11 597	6 604	75,60 %
Bois de l'Etang	0008	Courtry	35	38 338	22 872	67,61 %
Follereau	0072	Chelles	40	36 403	25 284	43,97 %
Plain Champs	0287	Chelles	22	10 255	7 380	38,95 %
Les Cressonnières	005	Chelles	146	316 809	241 495	31,18 %
Sainte Bathilde	0016	Chelles	73	49 908	80 288	-37,83 %

A la mi-2018, le service a entrepris le réajustement des appels de charges pour les sites ci-dessus en priorisant ceux pour lesquels l'écart est supérieur à 300 € par logement afin que l'ensemble des provisions soient réajusté d'ici le début de l'année 2019, l'objectif consistant à ne plus présenter d'écart de provisionnement de plus de 30 % sur l'ensemble du parc.

Les charges générales et les charges de chauffage apparaissent globalement bien maîtrisées. Plus particulièrement, le programme de réhabilitation énergétique des résidences a permis de réduire les charges de chauffage qui ressortent à 9,02 €/m² de SH.

3.3 CONCLUSION

Le parc de l'OPH présente une diversité de typologies des logements, majoritairement financés avec des emprunts PLA ou PLUS. L'accessibilité économique du parc est aussi favorisée par des loyers d'un niveau peu élevé par rapport à la moyenne locale et des charges locatives maîtrisées. L'OPH doit cependant réajuster les provisions de charges pour certains programmes.

4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

4.1 CARACTERISTIQUES DES POPULATIONS LOGEES

Résultats des enquêtes OPS effectuées en 2014 et 2016

En %	Pers. isolées	Ménages 3 enfants et +	Familles monoparentales	Revenu < 20% *	Revenu < 60% *	Bénéficiaires d'APL+AL	Bénéficiaires minima sociaux
Enquête OPS 2014	25,8 %	18,4 %	23,1 %	19,0 %	65,0 %	41,0 %	nc
Enquête OPS 2016	23,9 %	12,5 %	31,6 %	18,2 %	64,5 %	46,6 %	nc
Département 2016	29,4 %	15,2 %	24,9 %	16,2 %	62,6 %	35,0 %	8,4 %
Région 2016	32,1 %	12,6 %	20,9 %	15,0 %	53,5 %	33,3 %	5,3 %

L'analyse des résultats des enquêtes OPS 2014 et 2016 fait apparaître une population aux caractéristiques très sociales, avec de faibles ressources : le taux de bénéficiaires d'APL ou AL est de 41 % en 2014, mais 46,6 % en 2016, ce qui est bien supérieur au taux départemental de 35 %, et 65 % des ménages bénéficient de revenus inférieurs à 60 % des plafonds pour un taux départemental de 62,6 %.

4.2 ACCES AU LOGEMENT

4.2.1 Connaissance de la demande

4 000 dossiers de demande de logements sont en attente sur la commune de Chelles, ce qui traduit une tension sur le marché de l'habitat.

Les demandeurs s'adressent soit à l'OPH soit à la mairie pour s'enregistrer dans le système national d'enregistrement (SNE). Une fois l'enregistrement réalisé par l'OPH, celui-ci transmet les demandes à la mairie. Les demandes externes sont gérées par cette dernière.

Les radiations du fichier SNE sont effectuées dès la signature du contrat de location.

4.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

Le règlement intérieur de la CAL a été mis à jour afin d'intégrer les orientations d'attribution définies par le CA et en particulier pour prendre en compte les dispositions réglementaires issues de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017. L'OPH s'attache à respecter le quota d'attribution au 25 % des ménages les plus pauvres.

Par ailleurs, les attributions sont réalisées en priorité en faveur des cas suivants : problèmes de handicap, vieillissement, sur occupation des logements, ou sous occupation, difficultés économiques des familles.

Enfin, l'OPH favorise les mutations et privilégie les logements non contingentés pour ces attributions : 500 demandes sont en attente.

4.2.3 Gestion des attributions

Gestion des contingents

Tous les contingents de logements locatifs sociaux réservés sont identifiés y compris ceux du contingent préfectoral dans le cadre de la convention signée avec l'Etat (article R. 441-5 du CCH).

Etat des réservataires (source : fichier de l'OPH)

Réservataires	Préfet	OPH	1 %	Mairie	Autres collectivités	Autres.	TOTAL
Nombre de logements	966	682	655	648	26	23	3 000
% parc	32,3%	22,8%	21,8%	21,6%	0,8%	0,7%	100%

Analyse de la gestion des attributions

La CAL se réunit 2 fois par mois.

Sur la période 2012-2016, elle a attribué 1 114 logements, soit en moyenne 222 attributions par an (y compris les mutations internes qui représentent environ 20 % des attributions).

Les refus d'attribution d'un logement par l'organisme sont toujours motivés.

Le précédent contrôle de la Miilos avait relevé la location, non réglementaire, de logements conventionnés à des personnes morales. L'OPH a procédé aux régularisations nécessaires. Désormais, seules les associations déclarées ayant pour objet de sous-louer ces logements, à titre temporaire, à des personnes en difficulté, sont locataires conformément aux dispositions de l'article R. 441-1 du CCH.

Le contrôle des dossiers de l'année 2016 montre que toutes les attributions ont respecté les plafonds de ressource réglementaires.

Accord collectif départemental et DALO

Le protocole d'accord collectif départemental de Seine-et-Marne 2008/2011 a été prorogé sur la période 2012/2016 de manière informelle. Un nouveau protocole est en cours d'élaboration par les services de l'Etat ; il couvrira les années 2017/2020.

L'objectif départemental annuel a été fixé à 1 250 attributions de logements aux personnes cumulant des difficultés économiques et sociales visées dans le cadre du Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD). Il a été décliné au niveau de l'OPH à 36 ménages par an.

Bilans annuels des attributions ACD et DALO

Années	2012	2013	2014	2015	2016
Objectif ACD	36	36	36	36	36
Réalisé	66	107	64	48	42
Objectif relogement prioritaire (DALO)	20	20	17	27	30
Réalisé	34	40	35	41	49

Les bilans adressés au Préfet sur la période 2012-2016 attestent de la réalisation des objectifs fixés.

Les dossiers DALO concernent 20 % des attributions, tous contingents confondus.

4.3 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

4.3.1 Gestion de proximité

La gestion de proximité est confiée à 25 gardiens dont 2 « gardiens volants ». Ceux-ci sont placés sous la responsabilité de l'adjoint à la gestion de proximité. Depuis 2009, ils ne sont plus logés par l'OPH qui a créé 16 bureaux d'accueil.

A partir de 2013, les gardiens ont vu leurs missions évoluer. Des moyens, notamment en informatique, et des formations (pathologie des immeubles, états des lieux, gestion des déchets...), leur permettent d'assurer les tâches de gardiens polyvalents. Ils interviennent également dans le traitement des premiers impayés (relance des locataires), dans la gestion des réclamations ou dans le suivi et le contrôle des entreprises prestataires de travaux dans les immeubles.

Afin d'assurer une permanence auprès des locataires, un service d'astreinte technique a été mis en place. Il comprend trois niveaux d'intervention : un premier niveau est organisé par les gardiens d'immeubles, un deuxième niveau est pris en charge par le personnel bénéficiant d'un véhicule remisé (principalement concernés les cadres et techniciens), et un troisième niveau assuré par la direction. En dehors des heures d'ouverture de l'OPH, une plate-forme d'appels téléphoniques prend en charge les sollicitations des résidents.

4.3.2 Traitement des réclamations

Grâce à l'informatisation des postes occupés par les gardiens, le traitement des réclamations a été amélioré (préconisée dans le précédent rapport de contrôle) avec la recherche d'une réduction des délais de traitement et une meilleure traçabilité des demandes.

Cependant, les résultats des interventions ne sont pas toujours indiqués, ce qui ne permet pas aux responsables du siège de mener une vérification exhaustive des actions menées.

4.3.3 Plan de concertation locative

Le plan de concertation locative de décembre 2012, d'une durée de 3 ans a été actualisé en décembre 2015. Les réunions du Conseil de concertation locative se tiennent régulièrement, et les conclusions sont présentées annuellement au conseil d'administration.

Par ailleurs, l'OPH est aussi en relation régulière avec les amicales de locataires (deux fois par an) afin de maintenir un lien social avec les locataires.

Enquêtes de satisfaction

La dernière enquête de satisfaction (annuelle depuis 2014) a été réalisée en 2016. Elle a porté sur un échantillon de 616 ménages (contre 846 en 2015 et 775 en 2014).

L'enquête 2016 a fait apparaître un taux de satisfaction global en amélioration entre 2014 et 2016 : les avis très favorables augmentent de +6 points alors que les avis insatisfaits, qui portent surtout sur le domaine des interventions techniques, baissent de -3 points. La note globale de satisfaction est passée de 6,4 en 2014 à 6,7 en 2016.

4.4 TRAITEMENT DES CREANCES LOCATAIRES

La gestion des créances locataires, rattachée à la direction de la gestion locative, est assurée par une responsable assistée de 2 gestionnaires.

Les créances locataires sont bien maîtrisées. Une procédure amiable intervient dès que le délai de règlement d'une échéance (environ 15 jours) est dépassé : relance simple doublée d'un appel téléphonique. A ce stade, les gardiens référents peuvent intervenir pour alerter les locataires concernés. Si le loyer demeure toujours en impayé, une seconde relance est alors effectuée le 24 du mois. Le mois suivant, si la dette s'étend à une 2^{ème} échéance, un commandement à payer est dressé par voie d'huissier. Par la suite, si dans un délai de deux mois la dette reste impayée, l'OPH délivre une assignation en justice, ce qui marque le début de la phase contentieuse.

Le nombre d'expulsions est limité : 4 à 5 par an sur la période contrôlée.

La procédure mise en œuvre par l'OPH permet de diminuer le stock des créances locataires sur la période comme le montre le tableau ci-dessous.

Créances locataires

(en k€)	2012	2013	2014	2015	2016
Loyers et charges logements quittancés (produits)	18 555	19 987	20 507	20 755	19 765
Montant des créances douteuses (c/416)	2 533	2 256	2 241	2 137	1 584
+ Admissions en non-valeur (c/654)	33	376	189	301	163
+ Abandons de créances suite à redressement (c/671)	72	45	53	0	0
- Recouvrement sur admissions en non-valeur (c/7714) -	1	1	0	0	0
= Total des créances douteuses	2 637	2 676	2 483	2 438	1 747
PM Provision créances douteuses	2 308	2 027	1 946	1 791	1 584
Montant des créances simples (cpte 411)	1 333	1 294	1 195	908	1 359
Total du stock d'impayés c/411+416+654+671-7714	3 970	3 970	3 678	3 346	3 106
En % des produits	21,4 %	19,86 %	17,94 %	16,12 %	15,71 %
Médiane OPH Île-de-France 2014				16,15 %	

A compter de l'année 2016 et en application de l'article R 423-1-5 du CCH relatif à l'application - pour l'évaluation des actifs - des règles du PCG (article 214-25), le mode de calcul et de provisionnement des créances douteuses a été revu.

Le compte de créances douteuses (c/416) rassemble désormais l'ensemble de la créance impayée des locataires partis, la part de la créance des locataires présents supérieure ou égale à 12 mois de loyers ainsi qu'une part de la créance des mêmes locataires présents considérée comme dette à risque⁶. Ce volume de créances douteuses est intégralement provisionné et les autres créances locataires sont enregistrées en créances simples (c/411).

Dettes des locataires partis

En k€	2012	2013	2014	2015	2016
Montant des créances douteuses	2 532 828	2 026 843	2 241 367	2 136 580	1 583 909
Dette des locataires partis	1 770 363	1 435 220	1 389 423	1 237 837	1 214 527

Bien qu'en diminution sur la période (-31 %), la dette des locataires partis, dont la gestion est confiée à des sociétés de recouvrement, reste élevée. Elle se monte à 1,214 M€ fin 2016.

L'OPH doit se rapprocher des sociétés de recouvrement afin d'évaluer et de réduire ce stock d'impayés.

La gestion des impayés des locataires présents fait l'objet d'un suivi et d'un reporting mensuels au moyen d'états par catégorie de locataires, par niveau de traitement (amiable ou contentieux) et par programme, assortis d'indicateurs d'évolution.

4.5 CONCLUSION

MC Habitat – OPH loge une population aux caractéristiques sociales. La gestion des dossiers d'attribution et le fonctionnement de la CAL sont satisfaisants. Le service rendu aux locataires est de bonne qualité, notamment le traitement des réclamations dont l'informatisation a permis d'en améliorer le suivi. L'OPH a mis en place un

⁶ 40 % de la créance représentant un équivalent de 6 à 12 mois de loyer
20 % de la créance représentant un équivalent de 3 à 6 mois de loyer
4 % de la créance représentant un équivalent de 0 à 3 mois de loyer

conseil de concertation qui joue un rôle actif. Les charges sont maîtrisées mais les provisions de certaines résidences pourraient être recalculées afin d'éviter des écarts trop importants lors des régularisations. La gestion des impayés est satisfaisante dans son ensemble ; cependant, l'OPH devra poursuivre ses efforts pour réduire les créances des locataires partis voire accélérer le rythme de passage en non-valeur.

5. STRATEGIE PATRIMONIALE

5.1 ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

L'OPH a actualisé son plan stratégique de patrimoine pour la période 2017-2026. Celui-ci relève principalement la bonne attractivité du parc, des immeubles majoritairement en bon état (des réhabilitations ayant été régulièrement engagées au cours des années précédentes), et une fragilité sociale moyenne ou forte pour 81 % du patrimoine.

Afin de garantir une offre locative de qualité, l'OPH a décidé de continuer à développer son patrimoine, à raison de 64 logements par an, dans un contexte de forte demande de logements sociaux. Il a également décidé de continuer à intervenir sur son patrimoine par une politique de réhabilitation des immeubles les plus énergivores, d'effectuer des remplacements de composants, et de poursuivre sa politique de maintenance (entretien courant et gros entretien).

Face à cette politique d'investissement important, l'organisme envisage de sécuriser sa structure financière en renégociant sa dette auprès de la CDC, notamment par un lissage dans le temps, et d'améliorer ainsi son autofinancement. Il a également pour objectif de vendre au moins 2 logements chaque année, ainsi que les commerces situés au pied de ses nouvelles constructions.

La CUS a fait l'objet d'une évaluation dont les résultats sont les suivants :

- pour le développement de l'offre, 80 % des objectifs ont été atteints, avec un nombre prédominant de programmes financés en PLUS et PLAI ;
- l'OPH a réalisé la réhabilitation des immeubles du quartier Schweitzer-Laennec, qui s'inscrit dans un programme de restructuration urbaine. Il a procédé à la rénovation énergétique de son patrimoine conformément aux objectifs fixés ;
- tous les objectifs concernant la politique d'occupation du parc, la politique sociale, et la qualité de service à apporter aux locataires ont été atteints ou dépassés.

5.2 ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

5.2.1 Offre nouvelle

Evolution du patrimoine entre 2012 et 2016

Patrimoine	Parc au 1 ^{er} janvier	Constructions	Vefa	Acquisitions améliorations	Ventes	Démolitions	Parc au 31 décembre	Evolution
2012	2 951	38			-5		2 984	1,12%
2013	2 984	151		1	-1		3 135	5,06%
2014	3 135	7			-2		3 140	0,16%
2015	3 140	112			-2	-52	3 198	1,85%
2016	3 198	10	6	10		-6	3 218	0,63%
Total	2 951	318	6	11	-10	-58	3 218	
2017 (PM)	3 218	69	15	37		0	3 339	3,76%

Entre 2012 et 2016, le patrimoine de l'OPH s'est développé à raison de 335 logements, et a diminué de 68 logements (10 ventes et 58 logements démolis), soit une augmentation nette de 267 logements (+ 9 %).

En mai 2017, l'OPH a acquis 37 logements déjà occupés sur la commune de Le Pain. De plus, 69 logements neufs à Courtry en VEFA et 15 logements neufs à Chelles seront livrés au cours du second semestre 2017, ce qui porte à 121 logements supplémentaires l'augmentation du patrimoine pour cette année.

5.2.2 Réhabilitations

L'OPH a régulièrement entretenu son patrimoine. Ainsi, fin 2016, 20 % du patrimoine existant reste à réhabiliter.

L'OPH a traité prioritairement la rénovation thermique des immeubles. 707 logements ont ainsi été réhabilités : 155 logements du groupe Chantereine (2012), 247 logements du quartier Schweitzer-Laennec (2015), et 305 logements du quartier de Buignet Tournelles Poncelet (2016).

La visite du patrimoine a permis de noter une bonne qualité des travaux réalisés.

L'actualisation du PSP a été l'occasion de revoir les caractéristiques thermiques des immeubles.

Etiquette énergétique du patrimoine

PARC TOTAL			
Etiquette	Nbre de logements	% du parc	Réf. SoeS RPLS au 1/1/2015
A/B/C (> 151 kwh)	1 800	60 %	35%
D (151 à 230 kwh)	690	23 %	41%
E/F/G (<230 kwh)	510	17 %	24 %
TOTAL	3 000	100 %	100 %

Les résultats des diagnostics thermiques montrent une étiquette énergétique plus favorable que pour l'ensemble des bailleurs sociaux.

Les prochaines opérations de réhabilitation devraient porter en priorité sur les immeubles les plus énergivores présentant des étiquettes EFG. A cette occasion, l'OPH mettra en place la troisième ligne de quittance, dont le montant sera négocié en fonction des économies d'énergie réalisées.

5.3 EXERCICE DE LA FONCTION MAITRISE D'OUVRAGE

5.3.1 Engagement et suivi des opérations

En 2013 et 2014, la maîtrise d'ouvrage était assurée par le GIE construction 77 créé en 2012 par l'OPH et la SCICHLM La Clef. L'OPH a décidé en janvier 2015 de se retirer du GIE pour confier à nouveau la maîtrise d'ouvrage des opérations à la direction du développement. Celle-ci est placée sous la responsabilité directe de la directrice générale, et comprend une responsable et un assistant.

L'analyse des opérations livrées entre 2012 et 2016 fait apparaître des manquements dans le suivi.

Il est relevé des dépassements de délais, très importants, qui peuvent aller jusqu'à doubler le délai contractuel du marché, comme pour l'opération de construction de 7 logements collectifs sur le site de Chantereine, pour laquelle la durée effective des travaux a été de 458 jours, alors que 211 étaient prévus. Ces dépassements n'ont jamais donné lieu à des demandes de pénalités à l'encontre des entreprises.

Par ailleurs, en raison de l'insuffisance des échanges d'informations entre le service chargé du développement, et le service comptable, les clôtures d'opération sont très tardives. Par exemple :

- l'opération de réhabilitation de la résidence Chantereine a été livrée en juin 2012, et clôturée en octobre 2015 ;
- l'opération de construction de 28 logements neufs sur le site de Schweitzer-Laennec, a été livrée en juin 2015 mais n'est pas encore clôturée au moment du contrôle.

Face à ces constats, l'OPH a d'ores et déjà engagé la mise en place de procédures pour permettre à la direction du développement d'améliorer la gestion des opérations ; elles ont pour objet d'assurer un bon fonctionnement de la maîtrise d'ouvrage, en liaison avec le maître d'œuvre (suivi des entreprises, contrôle des prestations...). La dernière opération de construction neuve de 10 logements (Flaubert), livrée fin 2016, a d'ailleurs été réalisée en respectant les coûts prévisionnels et dans les délais.

5.3.2 Analyse d'opérations

Construction neuve

Dans l'ensemble, les opérations de construction neuve réalisées au cours de la période 2012-2015 présentent des coûts maîtrisés, qui se situent au niveau des coûts moyens relevés pour l'Île-de-France⁷. La charge foncière est peu élevée : par exemple 6,3 % du prix de revient (moyenne Île-de-France de 26,4 %), pour l'opération Schweitzer de 28 logements qui présente un prix de revient définitif de 2 482€ au m² de surface utile

Analyse de l'opération Sainte Balthilde à Chelles :

L'opération, livrée le 16 juin 2015, comprend 73 logements, dont 59 logements collectifs et 14 logements individuels. Cette opération a fait l'objet d'un appel d'offre ouvert en 2009. Le marché a été attribué à une entreprise générale.

Les délais de construction ont été dépassés : durée du chantier de 20 mois pour une durée prévisionnelle de 13 mois.

⁷ Selon les statistiques calculées par la DGALN/SISAL, à la date de janvier 2015, les opérations de construction neuve en Ile de France ont un coût moyen de 2 866€ HT (5,5%) le m² de surface utile, à raison de 63,5% pour le bâtiment, 26,4% pour le foncier, et 11,1% pour les honoraires.

Le prix de revient définitif TTC est de 12 403 k€, soit 2 603 € le m² de surface habitable. La charge foncière représente 16,1 % du coût de l'opération. Les financements sont de 7 981 k€ d'emprunts (64,4 %), 4 160 k€ de subventions (33,5 %), et 261k€ de fonds propres, soit 2,1 %.

Elle a bénéficié d'une haute qualité environnementale (labels profil A et BBC).

Réhabilitations

La réhabilitation de 247 logements du quartier Schweitzer-Laennec s'inscrit dans le cadre d'une opération de restructuration urbaine. La démolition de 45 logements a permis la création de trois îlots résidentialisés avec l'aménagement des espaces extérieurs. Les immeubles ont fait l'objet d'une rénovation thermique et de travaux importants sur leur accès. Le programme a été complété avec la construction de 28 logements neufs.

Une mission de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale a permis l'accompagnement des ménages des logements démolis.

Le prix de revient final de l'opération de réhabilitation, y compris les aménagements extérieurs (notamment résidentialisations), est de 13 682 k€, soit 55 400 € au logement. Ces investissements ont été financés par des emprunts de 10 946 k€, des subventions de 3 637 k€, et 99 k€ de trésorerie de l'OPH.

Ces travaux ont été réalisés sans augmentation de loyer.

Le coût élevé de la réhabilitation est en rapport avec l'amélioration urbaine du quartier. La visite du patrimoine a permis de relever la très bonne qualité des prestations.

5.4 MAINTENANCE DU PARC

5.4.1 Entretien du patrimoine

Le service patrimoine, comprend un directeur et 8 agents. Il est divisé en deux départements, dont l'un s'occupe plus particulièrement de la remise en état des logements, et l'autre de l'entretien technique des immeubles. Le service prend appui sur les gardiens pour veiller à l'entretien courant, et pour signaler les détériorations et les problèmes rencontrés sur le patrimoine.

L'OPH envisage d'améliorer la gestion des remises en état des logements avant relocation (environ 200 par an) en confiant les travaux à une entreprise générale (et non plus en corps d'état séparés) afin d'améliorer les délais de remise en location (objectif : 30 jours maximum), et de réduire les coûts (voir détail ci-dessous).

Coût de la maintenance (entretien courant et gros entretien) sur la période 2012-2016

(En k€)	2012	2013	2014	2015	2016	TOTAL
Entretien courant	570	629	742	640	530	3 111
GE (gros entretien)	898	796	1 124	1 548	1 853	6 219
Coût de la maintenance	1 468	1 425	1 866	2 188	2 383	9 330

Si l'entretien courant est assez stable sur la période étudiée, les travaux de gros entretien doublent entre 2012 et 2016.

Evolution du coût du gros entretien

(En k€)	2012	2013	2014	2015	2016
GE sur patrimoine	127	175	286	428	618
Remise en état des logements	771	621	838	608	847
Travaux effectués lors des réhabilitations	0	0	0	512	388
Gros entretien total	898	796	1 124	1 548	1 853

Ainsi, les travaux de gros entretien recouvrent trois domaines :

- les travaux réalisés sur le patrimoine, qui ont fait l'objet d'une programmation, ou ont été réalisés à la suite des sinistres ou urgences : ils progressent chaque année ;
- les travaux de remise en état des logements avant relocation, dont le montant moyen au logement se situe entre 3 000 € et 4 000 € en fonction de l'état des logements rendus par les locataires ;
- les travaux de gros entretien réalisés au cours des récentes opérations de réhabilitation.

L'OPH effectue un entretien soutenu de son patrimoine, ce qui a été confirmé par la visite du patrimoine.

5.4.2 Entretien des ascenseurs

Sur l'ensemble du patrimoine, l'OPH a respecté les échéances réglementaires concernant la mise aux normes des 57 appareils. Les contrôles quinquennaux ont bien été réalisés ; ils n'ont révélé aucun manquement.

5.4.3 Diagnostics techniques

L'OPH a réalisé l'ensemble de ses obligations de bailleur en ce qui concerne les diagnostics techniques permettant l'information des nouveaux locataires, à l'exception des DAPP.

L'OPH réalise les DAPP lorsque le logement est remis en location, contrairement aux dispositions réglementaires qui prévoient la réalisation de tous les DAPP avant l'échéance du 5 février 2012 (décret n° 2011-629 du 3 juin 2011). Il justifie cette pratique par le coût généré par les sondages destructifs sur l'ensemble des logements qui oblige au confinement des logements et au relogement potentiel des familles.

Toutes les parties communes des immeubles ont fait l'objet du diagnostic technique amiante.

5.5 VENTES DE PATRIMOINE A L'UNITE

Les ventes de patrimoine font l'objet de délibérations annuelles du CA. La décision prise en 2006 de procéder à la vente d'un total de 173 logements⁸ sur la période 2007-2016 répond à la volonté de dégager des fonds propres pour soutenir l'activité de construction. L'OPH entend également faciliter le parcours résidentiel de ses locataires.

Les logements sont vendus en priorité aux locataires en respectant les formalités de publicité. En cas d'absence de réponse favorable, l'OPH étend son offre à des personnes extérieures dont les revenus n'excèdent pas les plafonds PLS. Depuis mars 2015 les ventes extérieures se font par l'intermédiaire de la CLEF (Coopérative de l'Est Francilien).

⁸ dont 119 pavillons et logements du programme Mont Chalât, 34 logements du programme Grande Prairie et 10 logements du programme Jonas.

Entre 2012 et 2016, seuls 10 logements ont été vendus : 4 à des locataires de l'OPH et 6 à des personnes extérieures. Cette situation, due avant tout au manque de solvabilité des acheteurs potentiels, et a limité les possibilités de reconstitution d'une trésorerie à réinvestir dans le développement de l'offre de logements.

Depuis 2016, l'OPH a revu nettement à la baisse l'objectif de vente. Dans le nouveau PSP 2017-2026 il est limité à seulement 31 logements sur 10 ans de sorte que le « reste à réaliser » de 145 logements (dont les 119 logements de la résidence Mont Chalât dont la réhabilitation est engagée) inscrit fin 2016 n'est désormais plus d'actualité.

Etat récapitulatif des ventes de logements réalisées entre 2012 et 2016

Nombre de logements	2012	2013	2014	2015	2016
Total	5	1	2	2	0
Plus-value réalisée (En K€)	634	71	354	174	0
Reste à réaliser	150	149	147	145	145

5.6 CONCLUSION

L'OPH a une politique d'investissement soutenue, tant au niveau du développement de son patrimoine, que de son entretien. Les objectifs prévus dans la CUS 2011-2016 sont assurés. Les ventes, prévues pour améliorer sa trésorerie et donc financer ses investissements, sont moindre que prévues.

6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

L'OPH est à comptabilité de commerce. Les comptes annuels sont certifiés sans réserve sur les années 2012 à 2016 par le commissaire aux comptes. Les prestations de celui-ci font l'objet d'un marché d'une durée de 6 ans de 2013 à 2018.

Le service financier, rattaché à la direction générale, est bien dimensionné et comporte deux pôles :

- le pôle comptabilité (responsable comptable, comptable exploitation, opérations, fournisseurs, aide-comptable) ;
- le pôle contrôle de gestion (suivi du PSP, des marchés, réalisation d'études d'impact).

Comptabilité de programme

Les fiches de situation financière et comptable (FSFC) sont tenues de façon extra-comptable sur fichier Excel car le logiciel de comptabilité ne permet pas d'en assurer le suivi. A ce titre, l'ANCOLS a relevé des défauts d'actualisation de prix de revient et de financement prévisionnels qui nuisent au suivi de la trésorerie des opérations, au calcul du fonds de roulement à terminaison, et conduisent également à des clôtures trop tardives.

Ainsi dans les FSFC de 2016, on relève un ensemble de 7 opérations patrimoniales⁹ inscrites en « opérations terminées non soldées », pour lesquelles les prix de revient prévisionnels n'ont pas été actualisés (depuis, l'OPH

⁹ Il s'agit des programmes Sainte Bathilde, avenue Chappe et Schweitzer Laennec, Avenue du Gal de Gaulle, Résidence Flaubert, résidence Buignet-Tournelles et Poncelet.

a procédé à l'actualisation des prix de revient – CA du 13 décembre 2017). Ces 7 opérations sont en fait livrées et pour partie soldées tout en présentant, à tort, un solde de dépenses à comptabiliser cumulé de 7,7 M€, et des financements cumulés à recevoir de 2,43 M€.

La prise en compte du prix de revient actualisé de ces opérations, livrées et mises en service entre 2012 et 2016 conduit à une augmentation du fonds de roulement net à terminaison de 5,27 M€.

Cette situation provient essentiellement d'une communication jusque-là insuffisante entre le service de développement et le service de comptabilité. Aussi, l'OPH a procédé à la correction des dysfonctionnements par la mise en place de procédures et la multiplication des échanges lors des Comités d'Engagement.

L'absence de sorties d'emprunts pour des opérations sorties d'actif¹⁰ (ventes, sorties de composants) pour un montant de 3,36 M€ fait apparaître fin 2016 un surfinancement apparent de ces opérations dans les FSFC 2016.

Enfin, les FSFC n'incluent pas les opérations préliminaires. Ces dernières sont imputées à tort en dépenses d'exploitation (débit du c/6228 – compte d'honoraires) et ne sont inscrites en « *en cours* » qu'à la suite de l'approbation en CA du budget prévisionnel des opérations patrimoniales qui en résultent. Contrairement à cette pratique, l'OPH devrait dans ses FSFC inscrire les dépenses préliminaires et les passer en « *en cours* » dès le lancement de l'ordre de service.

Etat récapitulatif des dettes

L'état récapitulatif des dettes 2016 comporte toujours un montant de 47,24 M€ correspondant à des emprunts renégociés, ce qui augmente d'autant le montant total des emprunts figurant dans ce document. Ceux-ci, par contre, ne figurent pas, à juste titre, dans les FSFC 2016, ce qui conduit à un écart entre ces deux documents.

Subventions d'investissement

Un reliquat de 0,92 M€ de subventions d'investissement accordées par le Conseil régional dans le cadre d'une convention d'objectif figure au passif du bilan 2016 au titre des subventions notifiées et encaissées. En revanche, n'ayant pas été affecté aux opérations concernées, il ne figure pas dans les FSFC 2016.

6.2 ANALYSE FINANCIERE

6.2.1 Analyse de l'exploitation

L'analyse porte sur les comptes des exercices 2012 à 2016. Les ratios de l'organisme sont comparés aux valeurs médianes 2015 « Boléro-DUHP » des OPH d'Île-de-France.

¹⁰ Les 2 seules opérations de sortie d'actif pour lesquelles la FSFC 2016 fait état d'une sortie d'emprunts sont la cession du Foyer de Torcy (-2,916 M€ pour un coût initial de 6,581 M€) et la démolition de 2 immeubles Schweitzer Laennec (-219 610 €).

Evolution de l'autofinancement net¹¹ de l'OPH

En k€	2012	2013	2014	2015	2016
PM. : Nombre de logements familiaux	2 766	2 917	2 922	2 980	3 000
Loyers	13 531	14 530	15 274	15 593	15 961
Coût de gestion hors entretien	-3 498	-4 014	-4 715	-4 422	-4 547
Entretien courant	-570	-629	-742	-640	-530
Gros entretien	-898	-796	-1 124	-1 548	-1 853
TFPB	-1 639	-1 625	-1 640	-1 653	-1 781
Flux financier	118	115	76	46	67
Flux exceptionnel	383	261	779	70	1 634
Autres produits d'exploitation	46	96	101	441	64
Pertes créances irrécouvrables	-33	-376	-189	-301	-163
Intérêts opérations locatives	-2 985	-3 025	-2 552	-2 383	-2 255
Remboursements d'emprunts locatifs	-3 230	-3 423	-4 104	-4 534	-4 898
Autofinancement net	1 226	1 113	1 162	668	1 699
% du chiffre d'affaires	9,05 %	7,62 %	7,54 %	3,96 %	10,59 %
Médiane 2015 OPH Ile de France				12,65 %	

L'autofinancement net HLM est très fluctuant sur les 3 dernières années avec un point bas en 2015 dû à un faible flux exceptionnel et un point haut en 2016 imputable à l'inverse à un niveau de flux exceptionnel particulièrement élevé, multiplié par 2,7 entre 2012 et 2016. Il s'agit essentiellement de produits exceptionnels liés à d'importants remboursements de sinistres encaissés sur la période (en particulier en 2014 et 2016) et aux dégrèvements de TFPB obtenus chaque année suite à la réalisation de travaux d'économie d'énergie.

Ainsi, en 2016, le flux exceptionnel atteint 1,6 M€ grâce notamment au dégrèvement de TFPB consécutif aux travaux de réhabilitation sur la résidence Chanteraine (893 k€), d'où la forte progression de l'autofinancement net cette même année. Ce dernier s'établit en moyenne à 7,75 % du chiffre d'affaires sur la période, soit un niveau inférieur à la médiane des OPH d'Ile de France (12,65 %).

Les produits

Le loyer au logement progresse de 8,4 % sur la période, passant de 4 215 € en 2012 à 4 575 € en 2016 en raison de l'application de l'IRL et de loyers à la relocation proches des plafonds des conventions APL.

La bonne maîtrise de la vacance par l'OPH permet d'en limiter le coût. La vacance totale (technique et financière) est ainsi en forte baisse sur la période, passant de 632 675 € en 2012 à 303 025 € en 2016 sur un patrimoine en hausse de 234 logements. En 2015, compte tenu d'un coût total de vacance estimé à 257 515 € en pertes de loyers, le loyer mensuel moyen au logement familial s'élève à 5,58 €/m², un niveau inférieur de 7,8 % à la moyenne du département de la Seine et Marne selon le RPLS 2015¹².

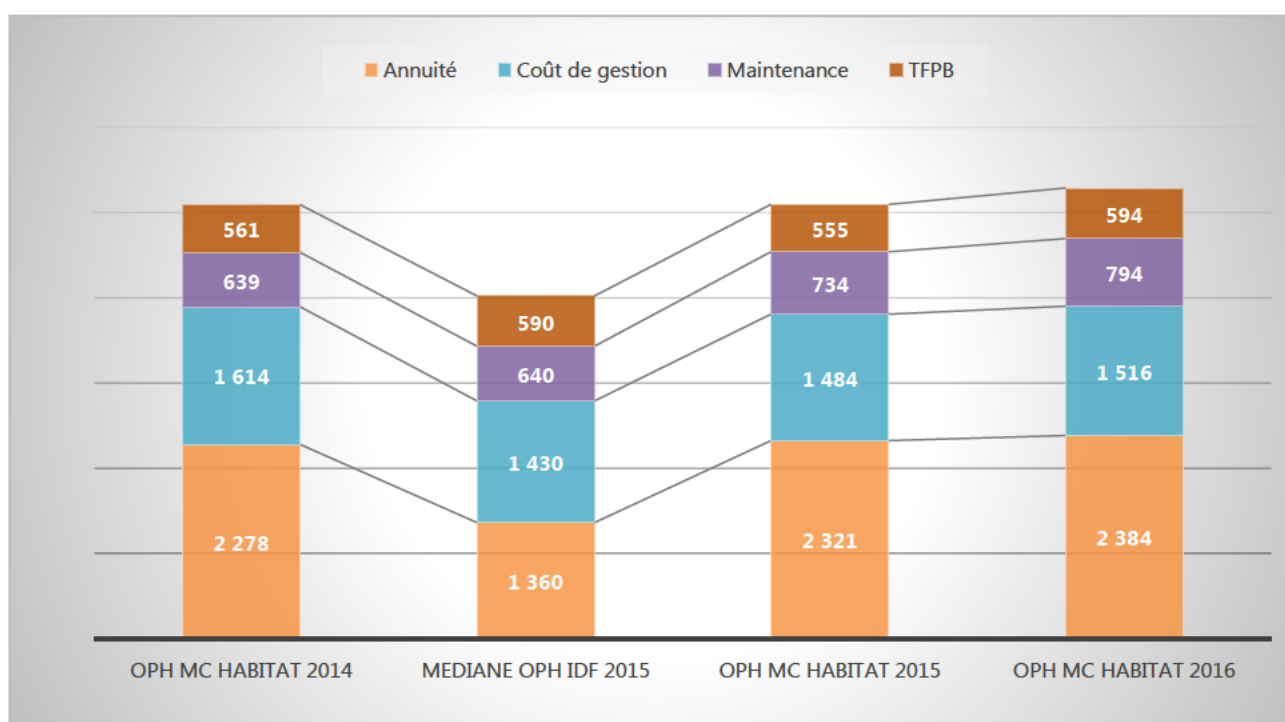
Les autres produits d'exploitation composés principalement de subventions d'exploitation restent stables à un faible niveau. Cependant en 2015, ce poste atteignait 441 k€ en raison notamment du produit de mutualisation HLM de + 571 k€ et d'une marge négative de -170 k€ suite aux cessions de commerces.

¹¹ L'autofinancement net est la mesure pour un organisme des ressources tirées de son activité d'exploitation au cours d'un exercice (excédents des produits encaissables sur les charges décaissables) restant à sa disposition après remboursement des emprunts liés à l'activité locative (à l'exclusion des remboursements anticipés) hors opérations démolies, cédées ou sorties de composants. A partir de 2014, prise en compte de tous les emprunts locatifs, les remboursements anticipés étant toujours exclus.

¹² 6,05 € au M² de shab.

Les postes de dépense

En €/logement	OPH MC HABITAT 2014	OPH MC HABITAT 2015	MÉDIANE OPH Île de France 2015	OPH MC HABITAT 2016
Annuité	2 278	2 321	1 360	2 384
Coût de gestion	1 614	1 484	1 430	1 516
Coût de maintenance	639	734	640	794
TFPB	561	555	590	594
Total	5 092	5 094	4 020	5 288



○ L'annuité locative

Rapportée au logement, elle progresse de 6,1 % sur la période 2012-2016 et à 2 384 € au logement en 2016, elle dépasse de 75 % la valeur médiane (1 360 € au logement). Le coût de l'annuité rapporté aux loyers est de même très supérieur à la médiane. Ainsi, il passe de 45,9 % des loyers en 2012 à 49,1 % en 2016 contre une médiane à 30,1 %.

Le poids des intérêts locatifs au logement, même s'il diminue sur la période en raison de la baisse des taux, reste particulièrement élevé : il passe ainsi de 873 € en 2014 à 800 € en 2015 et 752 € en 2016 soit près du double de la valeur médiane (400 €).

Ce haut niveau d'annuité est avant tout la conséquence d'une politique marquée par un recours massif à l'emprunt, l'OPH ne mobilisant ses fonds propres qu'à hauteur de 3,85 % de ses investissements, en moyenne.

L'endettement augmente ainsi d'un tiers sur la période, passant de 106,5 M€ fin 2012 à 141,5 M€ fin 2016 (dont 91,2 % indexés sur livret A).

Evolution de l'endettement

En €	2012	2013	2014	2015	2016	Total
Endettement au 1er janvier	97 072 551	106 501 857	117 617 477	125 741 360	136 703 102	
Nouveaux emprunts	12 703 547	17 644 205	12 275 870	18 862 202	12 026 591	73 512 415
Remboursements échéances	3 274 241	3 469 008	4 151 988	4 583 992	4 950 485	20 429 714
Remboursements anticipés	0	3 059 577	0	3 316 468	2 215 834	8 591 879
Endettement au 31 décembre	106 501 857	117 617 477	125 741 360	136 703 102	141 563 374	

Le poids de l'annuité découle également de pratiques anciennes, désormais révolues, consistant à contracter des emprunts sur une durée très inférieure à la durée d'amortissement des actifs financés. Ainsi, l'acquisition des programmes 005 et 006 La Cressonnière et 0172 Noue Brossard Extension a été financée par des emprunts sur 20 ans.

Il en résulte un taux d'indépendance financière moyen (rapport entre les ressources internes et les capitaux permanents) de seulement 33,5 %, soit près de 10 points au-dessous de la médiane (42,4 %).

Taux d'indépendance financière

En k€	2012	2013	2014	2015	2016
Ressources internes (y c. subventions et provisions)	56 938	63 751	66 296	63 915	66 589
Capitaux permanents (Ressources internes + emprunts et autres dettes financières + dépôts)	164 196	182 224	192 921	201 543	209 125
Ressources internes/Capitaux permanents	34,7 %	35 %	34,4 %	31,7 %	31,8 %
Médiane				42,4 %	

L'office, conscient de cette vulnérabilité, a sollicité à plusieurs reprises la Caisse des dépôts et consignations pour obtenir un réaménagement de sa dette sans parvenir à un accord. Il a ensuite profité de l'offre récente de cet organisme pour demander l'allongement (+ 10 ans) d'une partie de sa dette (11 contrats de prêt concernés) dans le cadre de l'accompagnement à la mise en œuvre de la réduction de loyer de solidarité (RLS). Ainsi, suite à l'acceptation du dossier, MC Habitat bénéficiera en moyenne d'une diminution de ses annuités estimée à 480 K€ sur 2018 et à 758 K€ sur les dix années à venir. D'autre part, une étude plus approfondie va être menée avec l'appui d'un cabinet de conseil dans le but de réaménager l'ensemble de la dette.

Le coût de gestion

(Cf. détail en annexe 7.3).

Rapporté au logement, il progresse de 19,8 % sur la période 2012-2016 et à 1 516 € au logement en 2016, il est de 6 % supérieur à la médiane (1 430 € au logement). De même, il passe de 25,8 % des loyers en 2012 à 31,2 % en 2016 contre une médiane à 30,1 %.

Cette hausse est due aux charges de personnel qui augmentent de 15,3 % sur la période en raison notamment de nouveaux recrutements avec + 13 % des effectifs entre 2012 et 2016 (renforcement du personnel de proximité en particulier). A 1 060 € au logement en 2016, elles dépassent de près de 22 % la valeur médiane (870 €). En 2016, elles représentent 21,8 % des loyers contre une médiane à 19,2 %.

Les frais généraux ont également progressé, impactant le coût de gestion. Ainsi, la charge de mutualisation HLM inexistante en 2012 atteint 250 k€ en 2016. Cette importante contribution au titre de l'année 2016 tient au fait que les emprunts liés à bon nombre d'opérations en cours n'étant pas encore contractés, les investissements y afférant ne sont pas pris en compte dans le calcul de la mutualisation HLM.

Par ailleurs, la hausse du poste « autres services extérieurs » est plus marginalement due aux cotisations CGLLS et concours divers (+ 69 k€ sur la période) et aux frais de location de matériels et logiciels (+ 47 k€ sur la période). On relève également une très forte hausse des honoraires en 2013 et 2014 en raison des coûts de fonctionnement du GIE construction 77 (respectivement 173 k€ et 194 k€) mis en place sur cette même période¹³ et, des dépenses préliminaires comptabilisées à tort en dépenses d'exploitation avant leur immobilisation (cf. § 6.1).

○ **Le coût de maintenance**

Les efforts engagés par l'OPH dans l'entretien de son patrimoine ont une incidence sur le coût de la maintenance qui, rapporté au logement, progresse de 62 % sur la période 2012-2016. En 2016, il s'élève à 794 € au logement soit 24 % de plus que la médiane. Cela provient, en grande partie, de l'imputation en 2015 et 2016, sur le compte 652 (gros entretien) des travaux de gros entretien réalisés au cours des réhabilitations (cf. § 5.4.1).

○ **La TFPB**

Hors dégrèvements (retraités pour être comptabilisés en produits exceptionnels), la TFPB est assez stable sur la période et proche de la médiane (555 € au logement en 2015 et 594 € en 2016 pour une médiane à 590 €).

6.2.2 Résultats comptables

En k€	2012	2013	2014	2015	2016
Résultats comptables	701	653	354	801	3 523
<i>dont plus-values de cession</i>	<i>431</i>	<i>93</i>	<i>662</i>	<i>111</i>	<i>0</i>

L'augmentation constatée du résultat comptable entre 2015 et 2016 provient notamment des écritures internes de dotations et reprises sur provisions dont le solde augmente de plus de 2 M€.

¹³ Dépenses classées à tort en honoraires au lieu de redevances. Ce GIE a été dissous fin 2015.

6.3 STRUCTURE FINANCIERE

Principaux postes de la structure du bilan

En k€	2012	2013	2014	2015	2016
Capitaux propres	52 447	58 188	58 929	55 175	58 891
Provisions pour risques et charges	4 490	5 563	7 367	8 740	7 697
- Dont PGE	3 863	5 120	5 909	6 976	6 166
Amortissements et provisions (actifs immobilisés)	53 388	57 167	61 681	63 912	68 194
Dettes financières	108 969	120 034	127 912	138 623	143 227
Actif immobilisé brut	-208 831	-219 896	-246 061	-252 168	-268 541
Fond de Roulement Net Global	10 464	21 055	9 828	14 282	9 469
FRNG à terminaison des opérations					14 598
Stocks (toutes natures)	319	310	657	250	412
Autres actifs d'exploitation	18 847	17 476	16 387	11 053	9 005
Provisions d'actif circulant	-2 308	-2 027	-1 946	-1 791	-1 584
Dettes d'exploitation	-6 319	-6 168	-7 687	-4 668	-5 227
Besoin (+) ou Ressources (-) en FR d'exploitation	10 539	9 591	7 410	4 844	2 605
Créances diverses (+)	124	272	302	3 184	3 803
Dettes diverses (-)	-5 442	-3 711	-3 914	-2 483	-1 664
Besoins (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	-5 318	-3 439	-3 613	701	2 139
Besoin (+) ou Ressources (-) en FR (2)	5 221	6 152	3 797	5 545	4 745
Trésorerie nette	5 242	14 903	6 031	8 737	4 725

6.3.1 Fonds de roulement net global et à terminaison

Les capitaux propres progressent sur la période de 6,5 M€ sous l'effet des résultats (incluant les plus-values de cession) et des subventions d'investissement. De même, les autres ressources à long terme augmentent de 52,3 M€ en raison principalement de la hausse de l'endettement (+ 35 M€).

Au total, le financement de l'offre nouvelle – construction et acquisition de 297 logements – et de l'effort de réhabilitation du patrimoine sur la période 2013-2016¹⁴, soit 59,7 M€, repose sur la progression de 58,7 M€ des ressources de haut de bilan. Ce léger déficit de financement des investissements par des ressources longues se traduit par un tassement d'1 M€ du fonds de roulement, qui baisse de 10,46 M€ fin 2012 à 9,47 M€ fin 2016. Ceci représente 2,9 mois de dépenses, un niveau sensiblement inférieur à la médiane des OPH d'Île-de-France (4 mois).

Compte tenu des dépenses restant à comptabiliser sur les projets engagés fin 2016¹⁵ (34,25 M€) et des moyens de financement disponibles (39,08 M€ d'emprunts restant à mobiliser et 0,30 M€¹⁶ de subventions restant à notifier), le fonds de roulement à terminaison augmente de 5,13 M€ et atteint 14,60 M€, ce qui constitue une amélioration significative de la situation financière de l'OPH.

¹⁴ Fin 2016, 80 % du patrimoine de l'office a été réhabilité. Il reste 579 logements n'ayant pas à ce jour fait l'objet de changement de composants dont seuls 95 ont été construits avant 1980 (programmes 93 et 181 datant respectivement de 1973 et 1981).

¹⁵ Hors bâtiments administratifs et après corrections de la FSFC récapitulative 2016 (cf. § 6.1)

¹⁶ Compte tenu des subventions déjà notifiées et non affectées et donc absentes des FSFC 2016 à hauteur de 919 325 € (cf. § 6.1).

Les provisions pour risques et charges se montant à 7,70 M€, les amortissements courus non échus de la dette fin 2016 à 2,94 M€ et les dépôts de garantie locataires à 0,97 M€, le potentiel financier fin 2016 à terminaison des opérations engagées ressort à 2,98 M€¹⁷.

6.3.2 Besoin en fonds de roulement

Globalement, le besoin en fonds de roulement enregistre une légère baisse de 0,5 M€ sur la période, passant de 5,2 M€ fin 2012 à 4,7 M€ fin 2016. Cette tendance à l'amélioration de la trésorerie d'exploitation est toutefois la résultante de deux évolutions de forte ampleur mais de sens contraire :

- Le besoin en fonds de roulement d'exploitation est divisé par 4 entre 2012 et 2016 sous l'effet de la très forte diminution des créances d'exploitation (encaissement de subventions pour 7,6 M€ et réduction des créances locataires et fiscales pour 1,77 M€).
- En revanche la ressource en fonds de roulement hors exploitation de 5,32 M€ fin 2012 se réduit progressivement et laisse place dès 2015 à un besoin en fonds de roulement qui atteint 2,14 M€ fin 2016, soit une dégradation de 7,4 M€ sur la période. Cette forte diminution est due essentiellement à l'effet conjugué de l'importante réduction des dettes auprès des fournisseurs d'immobilisations (3,2 M€) et de la forte progression des créances sur cessions d'immobilisations (2,84 M€) et provenant de débiteurs divers (0,8 M€).

Les délais de règlements fournisseurs ont tendance à s'améliorer sur la période. Ainsi, alors qu'en 2014, 71 % des factures étaient réglées en moins de 30 jours et 18 % à plus de 60 jours, ces pourcentages en 2016 passent respectivement à 81 % et 8 %¹⁸.

6.3.3 Trésorerie

La dégradation d'1 M€ du fonds de roulement et l'amélioration de 0,5 M€ de la trésorerie d'exploitation se traduisent sur la période par une baisse du niveau de trésorerie de 0,5 M€, qui passe de 5,2 M€ fin 2012 à 4,7 M€ fin 2016, soit 1,5 mois de dépenses pour une médiane de 3,2 mois. L'OPH présente, de ce fait, un niveau de liquidité moitié moindre que la majorité des offices d'Île-de-France. Cependant, à terminaison des opérations, elle double (+ 5,1 M€), et se situe au niveau de la médiane.

L'analyse par les flux (cf. annexe 7.4) présente les principales caractéristiques de la formation de la trésorerie entre fin 2012 et fin 2016. Les investissements nets sur la période 2013-2016 atteignent 63,48 M€. Ils sont financés notamment par 35,06 M€ d'emprunts (déduction faite des remboursements opérés), 4,88 M€ de subventions, 22,80 M€ de ressources issues de l'activité et un prélèvement de 0,54 M€ sur la trésorerie initiale. Le niveau de trésorerie fin 2016 baisse ainsi de 5,24 M€ fin 2012 à 4,72 M€ fin 2016.

6.4 ANALYSE PREVISIONNELLE

L'analyse prévisionnelle actualisée a été adoptée par le CA du 12 octobre 2017.

¹⁷ Selon la présentation de l'office, le potentiel financier fin 2016 à terminaison ressort à -1,36 M€ dont il faut déduire les subventions déjà comptabilisées (920 k€), soit un total de 2,28 M€.

¹⁸ Pour les exercices ouverts à compter du 1er juillet 2016, les sociétés dont les comptes annuels sont certifiés par un commissaire aux comptes (CAC) sont tenues de communiquer, dans le rapport de gestion, des informations sur les délais de paiement de leurs fournisseurs et de leurs clients. Ces informations font l'objet d'une attestation du CAC (Décret 2015-1553 du 27 novembre 2015, art. 1 C. com. art. L. 441-6-1).

Cette projection financière sur la période 2017-2025 présente un développement patrimonial portant sur 578 nouveaux logements (soit 64 logements par an), niveau de production similaire à celui de la période 2012-2016. Cet effort de construction est en revanche largement en-deçà de l'objectif fixé dans le PSP 2015-2024 à 101 logements par an. Cette révision à la baisse répond à l'objectif d'une politique d'offre nouvelle moins ambitieuse fixée par la communauté d'agglomération PVM.

Le PSP 2017-2026 prévoit un investissement en termes de réhabilitation et de changement de composants de 22,8 M€ sur 8 ans.

L'investissement total représente 118,8 M€.

Répartition de l'investissement

En M€ courants			Mode de financement		
Type d'opération	Nombre de logements	Investissement TTC	Emprunts	Subventions	Trésorerie
Offre nouvelle	578	95,981	69,606	18,615	7,760
<i>dont offre nouvelle non identifiée</i>	339	57,637	37,463	14,411	5,763
<i>dont offre nouvelle identifiée</i>	239	38,344	32,143	4,204	1,997
Travaux réhabilitation	590	15,96	12,1	2,873	0,987
<i>dont Pr. 21 Gay Lussac</i>	85	3,504			
<i>dont Pr. 101 Cours du Buisson</i>	62	1,744			
<i>dont Pr. 141-181 Mont Châlats</i>	119	6,094			
<i>dont Pr. 91 Schlosser 230</i>	230	3,124			
<i>dont Pr. 93 Schlosser 52</i>	52	0,706			
<i>dont Pr. 202 Coteaux de Maubué</i>	42	0,788			
Changement de composants	52 groupes	6,907	6,907	0	0
Total		118,84	88,613	21,488	8,747

6.4.1 Évolution de l'autofinancement net sur la période 2017-2025

Au plan de l'exploitation, entre 2018 et 2025, les loyers progressent au taux annuel moyen de 0,93 % (l'IRL étant estimé à 0,75 % sur la période), une 3^{ème} ligne étant appliquée au cas par cas en fonction des gains obtenus en matière d'efficacité énergétique.

On note un objectif de stabilité et de maîtrise du coût de gestion qui passe de 27 % des loyers en 2017 à 27,7 % en 2020 et 26,6 % en 2025 pour une médiane à 30,1 %.

De même, le coût de maintenance qui est de 1,66 M€ par an en moyenne sur la période correspond aux objectifs du PSP (moyenne de 1,61 M€ par an). Il passe de 11,7 % des loyers en 2017 à 8,29 % en 2020 et 8,47 % en 2025 pour une médiane de 13,8 %. L'OPH devra s'assurer que cette baisse programmée des budgets d'entretien courant et de gros entretien ne nuit pas au bon entretien régulier et à la sécurité de son parc.

En revanche, le poids de l'annuité est toujours très élevé, aux alentours de 50 % des loyers pour une médiane à 30,1 %. Il passe ainsi de 49,11 % des loyers en 2017 à 50,21 % en 2020 et 49,50 % en 2025. Cependant l'opération annoncée pour 2018 de réaménagement de la dette devrait permettre de réduire sensiblement le poids de l'annuité.

L'autofinancement net prévisionnel (cf. annexe 7.5) voit son niveau diminuer de moitié par rapport à celui de la période 2012-2016, (4 % en moyenne contre 7,75 %). De plus, il est un peu sur évalué car il n'est pas fait état d'admission en non-valeur des impayés de loyer (dont le montant total était de 1 M€ sur la période 2012-2016).

6.4.2 Evolution de la situation financière sur la période 2017-2025

Le fonds de roulement à terminaison passe de 11,4 M€ fin 2017 à 14,27 M€ fin 2025 (cf. annexe 7.6).

Pour y parvenir, compte tenu d'un engagement de fonds propres de 8,3 M€ sur les opérations patrimoniales et d'un autofinancement net cumulé limité à 7,28 M€, l'OPH a prévu de percevoir 3,73 M€ nets issus de cessions de patrimoine (logements, commerces et crèches). Ces produits de cessions semblent optimistes car ils se situent nettement au-dessus du niveau des ventes réalisées au cours de la période 2012-2016.

6.5 CONCLUSION

Dans son ensemble, sur la période de contrôle, la situation financière de l'OPH est correcte. L'autofinancement net est relativement modeste compte tenu de la politique de loyers bas adoptée par l'OPH et de charges d'exploitation plus élevées que les médianes régionales. Ceci vaut pour le coût de maintenance et surtout pour l'annuité du fait d'un développement soutenu de l'offre de logements et d'un important effort de réhabilitation du patrimoine existant (80 % du parc est réhabilité à fin 2016). La situation financière de l'OPH s'améliore en fin de période à terminaison des opérations engagées.

Sur les 8 ans à venir, l'autofinancement net est faible compte tenu notamment d'annuités d'emprunts élevées. La situation financière telle que présentée tend cependant à s'améliorer sous réserve que l'OPH réalise les cessions de logements et de commerces prévues. Dans le cas contraire, il devra revoir à la baisse ses projets d'investissement.

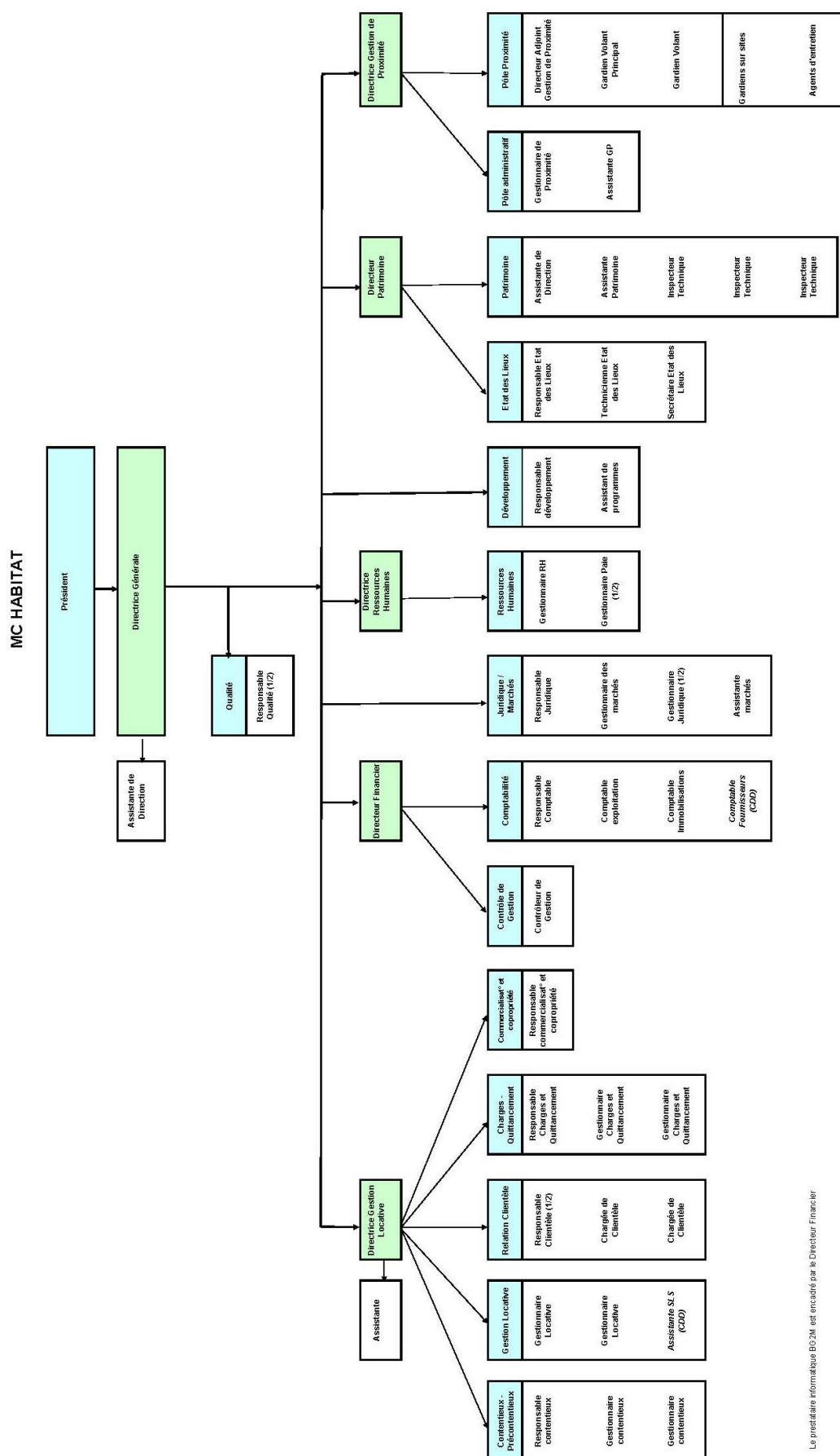
7. ANNEXES

7.1 INFORMATIONS GENERALES, CAPITAL ET REPARTITION DE L'ACTIONNARIAT DE L'ORGANISME

(MC Habitat - OPH) – (77500)

RAISON SOCIALE :		Office Public de l'Habitat		
SIÈGE SOCIAL :				
Adresse du siège :		2 rue Wladislaw Pusz	Téléphone : 01 64 72 40 52	
Code postal, Ville :		77500, Chelles	Télécopie : 01 64 72 40 59	
PRÉSIDENT :		Monsieur Guillaume SEGALA		
DIRECTEUR GÉNÉRAL :		Madame Armelle HAY		
COLLECTIVITÉ DE RATTACHEMENT :		Ville de Chelles		
CONSEIL D'ADMINISTRATION au 31/08/2017				
En application de l'article R. 421-4 du CCH : 17, 23 ou 27 membres				
	Membres	Désignés par :	Professions	
Président	M. Guillaume SEGALA	C.A. Paris- Vallée de la Marne	Directeur adjoint du cabinet de la Ville de Meaux	
	M. Achille BALI	Idem.	Retraité	
	M. Mathieu BAUDOUIN	Idem.	Cadre bancaire	
	M. Benoit BEYSSE	Idem.	Fonctionnaire municipal	
	Mme Dominique BRULE	Idem.	Retraitée	
	M. Jacqui CUSINIER	Idem.	Retraité	
	M. Antonio DE CARVALHO	Idem.	Sans (élu local)	
	M. Jean Claude HEURTEBISE	Idem.	Retraité	
	M. Alain MAMOU	Idem.	Cadre commercial	
	Mme Monique SIBANI	Idem.	Retraitée	
	Mme Céline NETTAVONGS	Idem.	Avocate	
	M. Jean Pierre NOYELLES	Idem.	Retraité	
	M. Xavier VANDERBRISE	Idem.	Auto entrepreneur	
	Mme Monique BOONE	Idem (Association Insertion)	D.G.A. association « empreintes »	
	M. Bernard SEUL	UDAF	Cadre EDF	
	M. Daniel SIRERE	CAF	Retraité	
	M. Jean Pierre JERON	Organismes collecteurs	Retraité	
	M. Serge ROBERT	Organisations syndicales	Retraité	
	M. Carlos FERNANDEZ	Organisations syndicales	Agent de sureté prévention incendie	
Représentants des locataires	M. Hervé DUMONT	Élu	Retraité	
	M. Daniel FRISCOURT	Élu	Cadre administratif ville de Chelles	
	M. Michel GARNIER	Élu	retraité	
	M. Lionel MARTINEZ	Élu	retraité	
Commissaire du Gouvernement : Préfet				
EFFECTIFS DU PERSONNEL au :	Cadre :	21	Total administratif et technique : 48	
	Maîtrise :	18		
	Employés :	9		
	31/08/2017	Gardiens :	25	Effectif total : 76
		Employés d'immeuble :	3	
		Ouvriers régie :		

7.2 ORGANIGRAMME GENERAL DE L'ORGANISME



CDD : Contrat à durée déterminée
1/2 : mi-temps (temps partagé entre 2 services)

Le prestataire informatique BGS-M est encadré par le Directeur Financier.

7 Salariés Inactifs

30/11/2017

7.3 COUT DE GESTION

En €		2012	2013	2014	2015	2016
602	Achats stockés approvisionnement	0	0	0	0	10
6032	Variation des stocks	0	0	0	0	0
606	Achats non stockés	112	87	91	111	112
Frais de Maintenance	Moins consommation. régie	0	0	0	0	0
611-628	Travaux relatif exploit.	0	-239	134	12	0
612	Crédit-bail mobilier et immobilier	0	0	0	0	0
6155/56/58	Autre entretien (informatique, ...)	86	80	83	101	132
616	Primes d'assurance	168	115	174	156	178
622	Rémun. intermédiaires, honoraires	237	538	510	387	377
623	Publicité, relations. publiques	45	42	32	54	27
625	Déplacements, missions	12	18	16	23	14
Autres 61-62	Autres services extérieurs	443	376	322	462	858
651-658	Redevances et charges gestion courante	0	0	0	0	0
Autres 722	Moins autres productions immobilisées	-388	-4	-2	-381	-391
Écart de récup. des charges	Écart récup. Charges locatives	5	52	606	223	19
Total frais généraux		719	1 066	1 967	1 148	1 346
Autres 625/63	Impôts, taxes hors TFPB	20	18	17	17	20
Total Impôts et taxes		20	18	17	17	20
621	Personnel extérieur	41	53	66	132	87
641-648-6481	Rémunérations	1 772	1 687	1 735	1 972	1 953
645-647-6485	Charges sociales	748	754	822	907	882
631-633	Sur rémunérations	199	197	244	245	261
Frais de maintenance	Moins total charges de personnel régie	-1	-1	-1	0	0
Total charges de personnel		2 759	2 691	2 866	3 256	3 182
Coût de gestion hors entretien		3 498	3 776	4 850	4 422	4 548

7.4 FORMATION DE LA TRESORERIE PAR LES FLUX

En €	Emplois	Ressources
Trésorerie au 31/12/2012 (1)		5 242 309
Autofinancement net 2013-2016		4 641 818
+ Remboursements d'emprunts locatifs		16 959 906
+ Dotation aux amortissements des charges différées		1 020 600
= Capacité d'autofinancement 2009-2015		22 622 324
Dotation aux amortissements des intérêts compensateurs	-1 020 600	
Réduction des subventions à recevoir		7 618 841
Réduction des créances locataires douteuses		948 919
Réduction des créances fiscales (TVA et impôts)		827 581
Augmentation des excédents d'acomptes des locataires		244 232
Augmentation des avances et acomptes reçus		68 316
Augmentation des rémunérations dues au personnel		30 878
Augmentation des dettes Sécurité sociale et organismes sociaux		19 398
Réduction des produits non encore facturés		6 273
Réduction de la dette auprès des fournisseurs d'immobilisations	-3 100 801	
Augmentation des créances sur cessions d'immobilisations	-2 835 390	
Augmentation des créances « débiteurs divers »	-889 038	
Réduction de la dette auprès des fournisseurs d'exploitation	-753 420	
Baisse des Intérêts courus non échus	-485 973	
Augmentation des charges constatées d'avance	-170 340	
Diminution des produits constatés d'avance (ville)	-94 161	
Diminution des stocks d'actifs destinés à l'accession	-92 644	
Augmentation des produits à recevoir	-87 014	
Augmentation des créances d'accession	-28 896	
Augmentation des créances locataires simples	-25 945	
Flux lié à l'activité (2)		22 802 540
Investissements locatifs	-71 030 128	
Investissements administratifs	-265 253	
Investissements financiers	-212 875	
Investissements incorporels	-75 982	
Cession d'actifs locatifs		8 006 121
Cession d'actifs financiers		92 152
Flux d'investissement (3)	--63 485 965	
Encaissement de nouveaux emprunts		60 808 868
Augmentation des subventions d'investissement reçues		4 887 644
Remboursement d'emprunts	-25 747 358	
dont remboursements anticipés	-8 591 879	
Flux de financement (Emprunts, subventions, dépôts) (4)		40 165 622
Trésorerie fin 2016 = (1) + (2) + (3) + (4)		4 724 506

7.5 HYPOTHESES ET RESULTATS DE L'ANALYSE PREVISIONNELLE

En k€	Rappel 2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Nombre de logements fin d'année	3 208	3 344	3 382	3 437	3 492	3 545	3 598	3 651	3 704	3 757
Loyers patrimoine de référence	13 870	13 960	14 065	14 205	14 347	14 491	14 636	14 782	14 930	15 079
Loyers des foyers	827	741	741	741	741	741	741	741	741	741
Effets des cessions et démolitions		-2	-7	-14	-21	-28	-35	-42	-49	-57
Impact travaux immobilisés	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Loyers opérations nouvelles		271	892	1 216	1 514	1 815	2 133	2 458	2 789	3 127
Loyers théoriques logements	14 697	14 970	15 691	16 148	16 581	17 019	17 475	17 939	18 411	18 890
Autres loyers	1 495	1 564	1 638	1 594	1 594	1 594	1 594	1 594	1 594	1 594
-Pertes de loyers logements vacants	-212	-223	-320	-246	-254	-263	-272	-281	-287	-290
Total loyers	15 980	16 311	17 009	17 496	17 921	18 350	18 797	19 252	19 718	20 194
Autres produits d'exploitation	45	736	461	230	122	303	368	170	170	141
Produits financiers	67	28	28	22	22	22	22	22	22	22
Flux exceptionnel	741	170	573	920	-36	16	-8	7	36	36
Frais de personnel (1)	-3 182	-3 200	-3 204	-3 269	-3 302	-3 335	-3 368	-3 402	-3 436	-3 471
Frais généraux (2)	-1 253	-977	-1 077	-1 292	-1 316	-1 344	-1 380	-1 426	-1 477	-1 542
Charges non récupérées (3)	-19	-59	-64	-138	-120	-121	-134	-141	-156	-157
Cotisations cgls (4)	-484	-561	-557	-587	-611	-619	-625	-632	-638	-646
Production immobilisée (5)	391	391	391	391	391	391	391	391	391	391
Coût de gestion = (1) + (2) + (3) + (4) + (5)	-4 547	-4 406	-4 511	-4 895	-4 958	-5 028	-5 116	-5 210	-5 316	-5 425
Entretien courant et gros entretien	-2 383	-1 910	-1 755	-1 746	-1 486	-1 900	-1 443	-1 566	-1 459	-1 711
TFPB	-888	-1 875	-1 949	-2 019	-2 095	-2 175	-2 260	-2 349	-2 441	-2 537
Annuité patrimoine de référence (1)	-7 153	-7 857	-7 879	-7 606	-7 405	-6 963	-6 902	-6 843	-6 791	-6 752
Annuité offre nouvelle (2)			-474	-711	-1 103	-1 308	-1 494	-1 687	-1 879	-2 072
Annuité travaux immobilisés (3)		-154	-234	-265	-490	-792	-850	-982	-1 141	-1 169
Coût de l'annuité = (1) + (2) + (3)	-7 153	-8 011	-8 587	-8 582	-8 998	-9 063	-9 246	-9 512	-9 811	-9 993
Pertes créances irrécouvrables	-163	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autofinancement net	1 699	1 043	1 269	1 426	492	525	1 114	814	919	727
En % des loyers et produits d'exploitation	10,60 %	6,40 %	7,40 %	8,10 %	2,70 %	2,90 %	5,90 %	4,20 %	4,70 %	3,60 %

7.6 PREVISIONNELLE 2017-2025. EVOLUTION DE LA SITUATION FINANCIERE

Calcul du Fonds de roulement à livraison (en k€)	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Autofinancement net	1 699	1 043	1 269	1 426	492	525	1 114	814	919	727
Potentiel financier début d'exercice à la livraison		2 980	4 278	4 534	6 665	6 245	6 104	6 512	6 656	6 899
Affectation à la PGE		34	16	20	20	20	-35	1	-5	-3
Produits nets de cession sur patrimoine de réf.		86	516	1 174	166	166	166	166	166	166
Fonds propres investis en travaux		-170	0	-150	-652	-15	0	0	0	0
Fonds propres investis en démolitions		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fonds propres investis en opérations nouvelles		-265	-1 838	-438	-544	-935	-935	-935	-935	-935
Fonds propres investis sur opérations foyers		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rembours. en capital des emprunts non locatifs		-54	-57	-1	-2	-2	-2	-2	-2	-2
Cession commerces, crèche, poste de police, divers		624	350	100	100	100	100	100	100	100
Potentiel financier fin d'exercice à la livraison	2 990	4 278	4 534	6 665	6 245	6 104	6 512	6 656	6 899	6 952
ACNE	2 941	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Provisions pour risques et charges	7 698	6 132	6 116	6 096	6 076	6 056	6 091	6 090	6 095	6 098
Dépôts de garantie	973	1 031	1 053	1 077	1 100	1 125	1 149	1 174	1 199	1 224
Fonds de roulement long terme à livraison	14 602	11 441	11 703	13 838	13 421	13 285	13 752	13 920	14 193	14 274

7.7 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 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		

