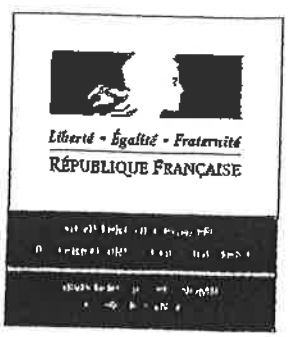
Interministérielle
d'Inspection du
Logement Social

Miilos

# Rapport définitif n° 2013-118 Août 2014

# Office public de l'Habitat de Saint-Maur-des-Fossés

# Saint-Maur-des-Fossés (94)



# Rapport définitif n° 2013-118 Août 2014

# Office public de l'Habitat de Saint-Maur-des-Fossés

# Saint-Maur-des-Fossés (94)

Document administratif à caractère nominatif dont la diffusion est régie par les articles 2 et 6 de la loi n°78-753 du 17 juillet 1978

# FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT DEFINITIF N° 2013-118
# OPH DE SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS – 94

Président : M. Jacques Leroy
Directeur général : M. Frédéric Abdallah
Adresse : Hôtel de Ville
94107 Saint-Maur-des-Fossés

Nombre de logements familiaux gérés : 33

Nombre de logements familiaux en propriété : 33

Nombre d'équivalents logements des foyers en propriété : 48

**Présentation générale de l'organisme**

*L'OPH de Saint-Maur a vendu la quasi totalité de son patrimoine. Une SEM locative gérant moins de 700 logements sociaux est également rattachée à la commune de Saint-Maur-des-Fossés.*

**Points forts**

- Néant

**Points faibles**

- Taille très limitée et faiblesse des moyens propres
- Fonctionnement du conseil d'administration défaillant
- Absence de développement significatif et de stratégie patrimoniale cohérente sur un territoire déficitaire en logements sociaux
- Fonctionnement défaillant (archivage, information du CA en vue des décisions de vente en bloc de patrimoine, formalisation des procédures…)
- Carences en matière de sécurité et d'entretien du patrimoine
- Exploitation déficitaire
- Absence d'analyse financière prévisionnelle

**Anomalies ou irrégularités particulières**

- Non respect des règles du CCH relatives à la prévention des conflits d'intérêt (L.421-2)
- Non respect des règles de la commande publique
- Location irrégulière à personne morale
- Non respect des délais réglementaires relatifs au débat d'orientation budgétaire et à l'adoption du budget

**Conclusion**

L'OPH de Saint-Maur-des-Fossés a vendu la quasi totalité de son patrimoine. Il n'a pas défini de stratégie cohérente de développement sur un territoire déficitaire en logements sociaux et ayant fait l'objet d'un constat de carence au titre de l'article 55 de la loi SRU.

Le contrôle de l'OPH a mis en évidence un fonctionnement d'ensemble défaillant, des carences en matière de sécurité et d'entretien du patrimoine, une exploitation déficitaire.

L'OPH de Saint-Maur cohabite sur le territoire de Saint-Maur, avec une SEM gérant moins de 700 logements locatifs sociaux, dont l'OPH est actionnaire. Gérant moins de 1 500 logements et en l'absence de développement, l'office entre dans le champ d'application de la mesure de dissolution administrative prévue par l'article L.423-1 du CCH.

Dans ces conditions, des orientations stratégiques doivent être définies sans délai pour simplifier l'organisation des moyens opérationnels de gestion et de développement du logement social sur la commune de Saint-Maur.

Inspectrices-auditrices Miilos : Françoise Arribard, Brigitte Lagarde
Chargé de mission d'inspection : Lucien Touzery
Précédent rapport Miilos : n°2008-135 de mars 2009
Contrôle effectué du 30 septembre 2013 au 21 mai 2014
Diffusion du rapport définitif : Août 2014

Conformément à l'article R.451-6 du code de la construction et de l'habitation (CCH), ce rapport définitif de contrôle comprend le rapport provisoire, les observations du président ou dirigeant de l'organisme produites dans le délai et les conditions mentionnés à l'article R.451-5 du CCH et, en tant que de besoin, les réponses apportées par la Miilos.

# RAPPORT D'INSPECTION N° 2013-118
# OPH DE SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS – 94

## SOMMAIRE


1. **PRÉAMBULE** ..... 2
2. **PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME ET DE SON CONTEXTE** ..... 2
   - 2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME ..... 2
   - 2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT ..... 3
     - 2.2.1 Gouvernance ..... 3
     - 2.2.2 Organisation et management ..... 6
   - 2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE ..... 7
3. **GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE** ..... 7
   - ACCES AU LOGEMENT ..... 7
4. **PATRIMOINE** ..... 8
   - 4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE ..... 8
   - 4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE ..... 8
   - 4.3 MAINTENANCE DU PARC ..... 9
   - 4.4 VENTE DE PATRIMOINE ..... 10
   - 4.5 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE ..... 11
5. **TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE** ..... 11
   - 5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE ..... 11
   - 5.2 ANALYSE FINANCIERE ..... 12
   - 5.3 ÉTUDE PLUS PARTICULIERE DES FONDS DISPONIBLES ..... 13
   - 5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE ..... 14
6. **CONCLUSION** ..... 15
7. **LISTE DES ANNEXES** ..... 16

# 1. PRÉAMBULE

La Miilos a effectué le contrôle de l' OPH de Saint-Maur en application de l'article L.451-1 du code de la construction et de l'habitation : « *L'objet du contrôle exercé par l'administration est de vérifier l'emploi conforme à leur objet des subventions, prêts ou avantages consentis par l'Etat et le respect par les organismes contrôlés des dispositions législatives et réglementaires qui régissent leur mission de construction et de gestion du logement social. L'administration peut également procéder à une évaluation d'ensemble de l'activité consacrée à cette mission, dans ses aspects administratifs, techniques, sociaux, comptables et financiers* ».

Le précédent contrôle par la Miilos de l'OPH de Saint-Maur a été réalisé en 2008. Au moment du contrôle, la situation financière de l'organisme ne lui permettait pas d'assurer le financement de la réhabilitation, pourtant indispensable et urgente, des 490 logements du grand ensemble « Pont de Créteil ». La vente de ce patrimoine avait donc été décidée et un acheteur sélectionné.

Après cette vente, l'office a géré un parc de taille très réduite, ce qui a logiquement conduit son conseil d'administration à décider la cession de l'ensemble du patrimoine restant.

Compte tenu de l'intervention concomitante de la chambre régionale des comptes d'Ile-de-France et de la Miilos auprès de l'OPH, les diligences habituelles de contrôle de la Miilos concernant la situation des salariés, la tenue de la comptabilité, la revue des fournisseurs et les marchés de la société n'ont été que partiellement réalisées dans le cadre du présent rapport.

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

## 2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME

L'office de Saint-Maur-des-Fossés exerce son activité de bailleur exclusivement sur le territoire de la commune de Saint-Maur-des-Fossés.

Située au sud-est de Paris dans le département du Val-de-Marne, la ville de Saint-Maur-des-Fossés compte environ 75 000 habitants et possède, au 1er janvier 2013, un taux de logements sociaux de 6,96%. Le marché locatif local apparaît très tendu. La commune est bien desservie par les transports en commun (4 gares de la ligne A du RER, TVM, Bus RATP), ce qui renforce son attractivité. Elle n'est membre d'aucune intercommunalité et son programme local de l'habitat (PLH) est en cours d'élaboration.

Les objectifs triennaux (2005-2007 puis 2008-2010) de réalisation de logements sociaux n'ayant pas été atteints, la commune a fait l'objet de constats de carence (arrêtés préfectoraux des 16 septembre 2008 et 17 juin 2011) en application des dispositions de l'article 55 de la loi SRU (article L 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation). Suite à ce constat, l'objectif triennal 2011-2013 de développement du parc social sur la commune est de 710 logements.

L'OPH de Saint-Maur-des-Fossés, qui possédait 1 224 logements familiaux au 1er janvier 2008, a cédé (entre 2009 et 2011) la totalité des logements sociaux de son parc pour 52 362 k€ (cf. § 2.2).

Au 31 décembre 2013, il ne possède plus que 33 logements conventionnés (dont 24 logements en location globale à la brigade des pompiers) et 8 logements non conventionnés, acquis en 2011, faisant l'objet d'une location globale à l'Association « France Terre d'Asile ». Il est également propriétaire de deux résidences pour personnes âgées et d'un foyer d'insertion totalisant 48 équivalents-logements. L'office ne dispose d'aucun programme situé en ZUS et n'est concerné par aucune opération de rénovation urbaine.

| Réponses de l'organisme | Nouvelles observations de la Miilos |
|---|---|

**PREAMBULE SUR LA SITUATION FINANCIERE DE L'OPH DE ST MAUR EN 2008.**

1/La nouvelle équipe élue en mars 2008 a tout d'abord établi un diagnostic de l'Office.

La réflexion s'est appuyée sur différents travaux :

-Le rapport de la MIILOS du 30 mars 2009.

-Le Rapport de la Fédération des Offices

-Le rapport établi par ERNST & YOUNG cabinet d'audit indépendant,

Les conclusions, inquiétantes sur le plan financier, ne laissaient entrevoir un espoir de retour à l'équilibre qu'au prix de réformes profondes.

Deux votes en Conseil municipal permettront d'allouer, sur le budget de la Ville, la somme de 200.000 € pour honorer les salaires des employés, et de 1.000.000 € pour faire face aux problèmes d'hygiène et de sécurité.

Les chances très hypothétiques d'un retour à l'équilibre nous ont alors conduits à décider la dissolution de la structure.

Cette décision a été le fruit d'une réflexion commune de l'OPHLM et de la VILLE de Saint- Maur.

Cette dernière en la personne de son Maire et de l'ensemble du Conseil Municipal, était évidemment parfaitement informée et associée.

2/Cette liquidation de l'OPH a conduit à la vente de son patrimoine.

Au terme d'une procédure de mise en concurrence destinée à assurer la plus grande égalité et transparence dans le choix de l'acquéreur, la société I3F a été retenue.

A cette étape également, l'OPH a tenu à s'assurer l'assistance de conseils renommés, en l'occurrence le cabinet DELOITTE.

Cette cession a conduit l'OPH à rééquilibrer ses comptes et à constater un « boni de liquidation » de l'ordre de 8 millions d'euros.

Dans sa réponse, la société indique que le maintien de l'OPH à ce jour a été motivé uniquement par l'existence d'une incertitude juridique sur l'utilisation possible du boni de liquidation.

La loi ALUR a clairement précisé les règles applicables à l'affectation du boni de liquidation d'un OPH.

Rien ne s'oppose donc aujourd'hui à la dissolution effective de l'OPH et à l'affectation du boni de liquidation selon les règles en vigueur.

On note par ailleurs que la réponse de l'OPH suppose que le retour à la ville de Saint-Maur du boni de liquidation constitue la seule voie possible pour que ce boni de liquidation reste affecté au logement social sur Saint-Maur. Cette affirmation est à l'évidence erronée, et la fusion avec un autre OPH ou l'affectation du boni de liquidation à un autre organisme Hlm permettrait tout aussi bien d'utiliser ce boni pour le développement du logement social sur Saint-Maur. On peut même penser que, vu la difficulté qu'a l'OPH à monter ses projets, compte tenu de la faiblesse de ses moyens humains (points largement argumentés dans le rapport de la Miilos), le passage de relais à un autre organisme Hlm aurait constitué une solution beaucoup plus efficace pour développer le logement social sur Saint-Maur.

| Réponses de l'organisme | Nouvelles observations de la Miilos |
|---|---|
| 3/Le sort de ce boni de liquidation a également fait l'objet d'études approfondies.<br><br>La volonté de la Ville et de l' OPH a été d'affecter cette somme à des dépenses bénéficiant au logement social à Saint-Maur.<br><br>Ce n'est pas illogique si l'on considère que la Ville a été le financeur essentiel de l'OPHLM<br><br>Il y a donc eu à ce stade du dossier, une volonté très claire et assumée de l'OPH et de la Ville de trouver une solution compatible avec, à la fois, la liquidation de l'OPH et l'affectation du boni au logement social sur Saint-Maur.<br><br>Plusieurs analyses juridiques ont été sollicitées :<br><br>-Avis de Maitre Cabanes (avocat)<br><br>-Avis de Maitre BAUR (avocat)<br><br>-Avis de Mlle Aurélie Bretonneau auditeur au Conseil d'Etat<br><br>-Rencontre avec Mesdames de Veyrinas et Claire LEPLAT au Ministère de l'écologie, du développement et de l'aménagement.<br><br>Elles ont toutes conclu que le retour des sommes à la ville était juridiquement contestable, et que le seul moyen d'affecter ce boni de liquidation au logement social sur Saint-Maur, était de faire porter par l' OPH les dépenses, jusqu'à épuisement du boni.<br><br>La liquidation de l'OPH devait donc être retardée, le temps de l'épuisement de ses finances par l'affectation à des projets de rénovation et de construction sur la Ville de Saint-Maur. | |

La commune de Saint-Maur-des-Fossés contrôle également la SIEM, une SEM spécialisée dans la gestion d'un parc locatif de 635 logements sociaux majoritairement conventionnés.

L'OPH de Saint-Maur-des-Fossés est un office à comptabilité publique. Il détient 14 083 actions représentant 14,7 % du capital social de la Société Immobilière d'Economie Mixte (SIEM) de Saint-Maur-des-Fossés (cf. § 2.2).

### 2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

Le 27 juin 2008, le conseil d'administration de l'office décide, compte tenu de la situation financière fortement dégradée de l'organisme et de son incapacité à effectuer les travaux de réhabilitation du groupe immobilier du Pont de Créteil (490 logements), de céder cet ensemble. Le conseil d'administration a ensuite décidé (le 20 octobre 2008), la cession des logements familiaux restants (715 logements).

La cession du groupe immobilier du Pont de Créteil (490 lgts) a eu lieu le 29 avril 2009 au profit de la SA d'HLM Immobilière 3 F et la vente des 715 lgts restants s'est effectuée au profit de la SA d'HLM Coopération et Famille, le 26 avril 2011. L'office a également cédé deux autres programmes à savoir, le 3 Villa Camus à la Ville de Saint-Maur en décembre 2010 et le 35 rue du Chemin Vert à la SNL Prologues le 30 juin 2011.

**Obs 1 : Aucune opération de construction n'a été mise en oeuvre durant les cinq dernières années ; l'office devrait se voir appliquer la mesure de dissolution prévue à l'article L.423-1 du CCH.**

Après avoir vendu la quasi-totalité des logements sociaux de son patrimoine, une partie du boni financier a servi à la prise de participation au capital de la SIEM pour 6 M€.

L'OPH a participé à deux reprises, à l'augmentation du capital social de la SIEM (avec suppression du droit préférentiel de souscription). Le conseil d'administration du 29 juin 2011, décide de participer à l'augmentation du capital social de la SIEM qui passera de 1 634 100 € à 1 768 980 €, par l'émission de 6 744 actions nouvelles d'une valeur nominale de 20 € chacune assortie d'une prime d'émission de 410 €.

Lors du conseil d'administration du 23 novembre 2012, l'OPH décide de participer pour la seconde fois à l'augmentation du capital social de la SIEM. Ce dernier sera porté à 1 915 760 € par l'émission de 7 339 actions nouvelles d'une valeur nominale de 20 € chacune assortie d'une prime d'émission de 410 €.

#### 2.2.1 Gouvernance

La collectivité de rattachement de l'office est la commune de Saint-Maur-des-Fossés. Sur la période 2008 - 2013, trois présidents se sont succédés à la tête de l'office. L'office a été présidé par M. Christian Gitiaux, du 14 avril 2008 au 27 janvier 2009 puis depuis le 28 janvier 2009, par M. Jacques Leroy, conseiller général et conseiller municipal de Saint-Maur-des-Fossés.

Le conseil d'administration de l'organisme a été entièrement renouvelé pour se mettre en conformité avec le décret n° 2008-566 du 18 juin 2008 relatif à l'administration des OPH. Son installation a fait l'objet d'une délibération du conseil d'administration en date du 28 janvier 2009. Il compte 17 membres conformément à l'article R.421-5-II du CCH.

Actuellement, il ne comprend que 14 membres dont 9 administrateurs désignés par la commune de Saint-Maur-des-Fossés. La représentation des locataires au sein du conseil n'est plus assurée depuis la cession de la quasi-totalité du patrimoine de l'OPH. En effet, conformément à l'article R.421-7 du CCH 6° « *la perte de la qualité de locataire met un terme au mandat d'administrateur du représentant des locataires ...* ».

Sur la période contrôlée, le conseil d'administration s'est réuni de quatre à onze fois par an. Les procès-verbaux retracent les débats des séances.

| Réponses de l'organisme | Nouvelles observations de la Miilos |
|---|---|

**Obs 1**

Plusieurs opérations nouvelles de logements sociaux ont été engagés depuis 2010 à ce jour. Le cycle de production du logement social étant long les 1ères livraisons sont attendues en 2014.

**L'OPH a engagé avec les financements Obtenus, une offre nouvelle de 144 logements à ce jour.**

- 123 rue du Docteur Roux : 9 logements PLS ont été livrés

- 116 avenue Foch : 24 logements PLUS/PLAI/PLS sont en cours de construction

- L'acquisition du bâtiment du 24 rue Washington a été été suivi de travaux avec conventionnement APL pour 9 logements livrés à ce jour.

- Deux opérations17 rue André Bollier et 22 rue Alsace de 38 et 40 logements sont en phase étude avec financements PLUS/PLAI/PLS accordés.

Leurs OS sont prévus en 2014

- 123 rue du Docteur Roux : une opération de 40

logements PLAI est en cours d'étude et la livraison de 8 PLAI a été réalisée.

- 23 rue du Pont de Créteil : 24 logements à construire

en PLS avec les financements obtenus sont en phase d'étude. L'OS est prévu en 2014.

Nous tenons à votre disposition l'ensemble des agréments de l'Etat.

**Le boni de l'OPH a servi à développer le logement social sur la Ville :**

• Il finance les fonds propres nécessaires à l'équilibre des opérations citées ci-avant pour l'OPH

• Le boni finance également par l'augmentation de capital de la SIEM souscrite par l'OPH trois opérations neuves que la SIEM réalise actuellement et qui nécessitaient des fonds propres qu'elle n'avait pas. Ceci est expliqué dans les dossiers de CA de l'OPH du 29 juin et du 23 novembre 2012.

Il est rappelé que le taux de logements sociaux sur la ville de Saint-Maur est de 6,96 %, soit bien en deçà de ses obligations légales, que ses objectifs triennaux (2005-2008 puis 2008-2010) de réalisation de logements sociaux n'ayant pas été atteints, la commune a fait l'objet de constats de carence.

Dans ce contexte, sur la période de 5 ans avant la fin du contrôle de la Miilos :

- aucune opération nouvelle de logements sociaux n'a été effectivement mise en service ;

- 9 logements PLS (123 rue du docteur Roux) venaient d'être livrés à la date de fin de contrôle, mais n'étaient pas encore occupés ;

- 9 logements existants dans le patrimoine de l'OPH (24 avenue de Washington) avaient fait l'objet d'un conventionnement APL pendant la période sous contrôle ;

- d'autres opérations, mentionnées par l'OPH dans sa réponse, étaient à des niveaux divers d'avancement ; plusieurs de ces opérations cumulant des retards ou des difficultés juridiques (contentieux riverains notamment) non encore totalement résolues à ce jour.

| Réponses de l'organisme | Nouvelles observations de la Miilos |
|---|---|
| Les opérations sont :<br>- Construction de 97 logements étudiants dans le Vieux Saint-Maur.<br>- 5 Av de la République, construction d'un immeuble de logements.<br>- 14/16 rue Léon Bocquet, construction d'un immeuble de 17 logements.<br>La SIEM a pu réaliser ces opérations grâce à l'OPH. | |

**Obs 2 : Le fonctionnement du conseil d'administration présente de nombreux dysfonctionnements.**

Certains administrateurs sont peu impliqués et le fonctionnement du conseil d'administration est peu satisfaisant. Cette situation décrite en annexe n° 1-4 se traduit par l'absence de tenue du registre des procès-verbaux et des délibérations depuis le 19 juin 2009, la non atteinte du quorum lors de deux séances, l'absence de règlement intérieur de l'office, l'ordre du jour régulièrement modifié en séance, des rectifications multiples de procès-verbaux en cours de séance, l'absence récurrente d'un administrateur et l'insuffisante assiduité de trois autres administrateurs ... Il est également constaté que certains administrateurs participent au vote de décisions les exposant à des risques de conflits d'intérêt (cf. observation n°1-5).

Le conseil d'administration ne s'est pas prononcé sur la rémunération de deux directeurs généraux. MM. Messin et Biaussat, fonctionnaires territoriaux de la ville de Saint-Maur-des-Fossés, ont fait l'objet d'une mise à disposition auprès de l'OPH de Saint-Maur-des-Fossés pour y exercer les fonctions de directeur général. L'office a procédé au remboursement de leur rémunération par mandat émis en faveur de la ville. Le conseil d'administration ne s'est pas prononcé sur le niveau de rémunération des directeurs généraux en application des dispositions de l'article R.421-16 du CCH.

Il est également relevé que lors des séances du conseil d'administration ayant prononcé la nomination de deux directeurs généraux (MM. Biaussat et Potier), le quorum prévu par l'article R.421.13 du CCH n'était pas atteint (cf. annexe n° 1-6).

**Obs 3 : Certains administrateurs de l'OPH, ayant également la qualité d'administrateur de la SIEM ou d'élu municipal de la ville de Saint-Maur-des-Fossés, ont participé au vote de décisions du conseil d'administration les exposant à un risque de conflit d'intérêts, en contradiction avec les dispositions législatives L.421-2 du CCH.**

Cette observation est notamment illustrée par les exemples suivants (annexe n° 1-5) :

Certains administrateurs de l'OPH ont participé au vote de décisions du conseil d'administration en relation avec la SIEM de Saint-Maur-des-Fossés alors qu'ils avaient par ailleurs la qualité d'administrateur de la SIEM. Les décisions concernées portent sur :

➢ deux décisions de prise de participation au capital de la SIEM de Saint-Maur-des-Fossés lors des conseils d'administration des 26 mai 2011 et 23 novembre 2012. Ces décisions ont fait, par ailleurs, l'objet d'une approbation alors que les administrateurs ne disposaient pas des éléments d'information essentiels pour fonder leurs décisions. Ainsi, l'estimation de la valeur patrimoniale de la SIEM n'a pas été transmise aux administrateurs. A cet égard, le procès-verbal du conseil d'administration du 26 mai 2011 relate qu'un administrateur « *trouve qu'investir 3 M€ sans plus de précision est inacceptable* ». Au total, les deux prises de participation représentent 6 M€.

➢ la cession des droits à bail à construction des immeubles sis au 5 avenue de la République (acquisition de la propriété pour un montant de 1 200 k€) et du 14/16 rue Léon Bocquet (acquisition de la propriété pour 1 000 k€) à la SIEM de Saint-Maur-des-Fossés lors des conseils d'administration respectivement des 27 juin 2011 et 23 novembre 2012.

➢ l'autorisation de mettre à la disposition de la SIEM de Saint-Maur-des-Fossés des bureaux et une place de stationnement lui appartenant lors du conseil d'administration du 26 mai 2011. A cet égard, il peut être souligné, par ailleurs, que l'approbation du conseil d'administration ne fait que régulariser le contrat de mise à disposition signé le 28 avril 2011 sans autorisation préalable du conseil d'administration.

Certains administrateurs de l'OPH ont participé au vote de décisions du conseil d'administration en relation avec la ville de Saint-Maur-des-Fossés alors qu'ils avaient par ailleurs la qualité d'élu local. Les décisions concernées portent sur :

➢ la cession de la résidence de logements sociaux sise 3 Villa Camus à la ville de Saint-Maur-des-Fossés lors du conseil d'administration du 20 novembre 2009. Cet immeuble a été revendu à la ville à un prix très inférieur à celui de l'estimation des Domaines (observation n° 12).

| Réponses de l'organisme | Nouvelles observations de la Miilos |
|---|---|
| **Obs 2**<br><br>• **Absence de registre** : Le registre est composé des feuilles de présences signées et des PV des CR analytiques des CA validés par la Préfecture. L'OPH dispose de l'ensemble de ces documents. L'OPH s'engage à les ranger chronologiquement dans un classeur appelé registre.<br><br>• **Non atteinte de quorum** : les 2/3 nécessitent un quorum de 12 administrateurs non atteint pour deux CA.<br><br>Nous proposons de soumettre les délibérations de ces CA au vote d'un prochain CA de l'OPH pour se mettre en conformité.<br><br>Il est à noter le réel problème d'absentéisme des administrateurs lors des CA couvrant la période de votre rapport.<br><br>• **Absence de règlement intérieur (RI).**<br><br>Le règlement intérieur existe, vous en trouverez la copie ci jointe<br><br>Compte tenu des livraisons à venir, l'OPH proposera au CA un règlement intérieur qui se donne pour objectif de préserver et d'améliorer la qualité de vie des locataires au sein des résidences de l'OPH. | Observation confirmée<br><br>Les réponses de l'OPH n'apportent pas d'éléments nouveaux :<br><br>- l'existence de compte rendus épars ne peut être assimilée au registre réglementaire ;<br><br>- l'OPH joint à sa réponse un règlement intérieur de la commission d'attribution des logements, qui ne constitue pas le règlement intérieur de l'organisme et du CA prévu par le CCH et mentionné par la Miilos ;<br><br>- les autres irrégularités relevées (notamment absences de quorum, absence de délibération sur les rémunérations des directeurs généraux…) ne sont pas contestées par l'OPH dans sa réponse. |
| **Obs 3**<br><br>J'informe le nouveau président et lui conseille d'inscrire à l'ODJ du prochain CA de l'OPH les risques de conflits d'intérêts concernant la nouvelle équipe en place.<br><br>Je lui conseille de s'engager également à proposer à la Ville de veiller à ce que les administrateurs de la SIEM qui représente la ville ne soient pas autant que faire se peut, les mêmes que ceux de l'OPH. Et si c'est impossible de veiller à ce qu'ils ne prennent pas part aux votes des décisions engageant les deux organismes.<br><br>Sachant tout de même que les projets cités par votre rapport ont tous été soumis aux votes en CA d'autorisations préalables des entités concernées en respectant la procédure des conventions réglementées. | Observation confirmée.<br>Les administrateurs en situation de risque de conflit d'intérêt ne doivent pas prendre part aux votes. Cette disposition d'ordre général ne nécessite pas de disposition particulière pour être applicable aux actes fonciers. Enfin, l'abstention des administrateurs en situation de risque de conflit d'intérêt n'empêche pas de prendre des décisions sur les dossiers correspondants, à condition que le administrateurs restants, dûment informés, les approuvent à la majorité qualifiée. |

| Réponses de l'organisme | Nouvelles observations de la Miilos |
|---|---|
| - Les baux fonciers ont fait l'objet d'un vote au CA de la SIEM et au CA de l'OPH avant signature<br><br>- Les augmentations de capital ont fait également l'objet d'un vote du CA de la SIEM et d'un vote du CA de l'OPH avant prise d'effet.<br><br>Il est à noter que le CA du 23 novembre 2012 fait un état précis de ce point permettant aux administrateurs d'avoir l'information suffisante pour se prononcer.<br><br>- Les achats de terrains ont fait l'objet d'un vote en CM et au CA OPH avant signature.<br><br>Au niveau particulier de ces actes fonciers entre la Ville et l' OPH aucun texte ne prévoit de mesures pour prévenir tout conflit d'intérêt. Il est donc complexe d'interdire aux administrateurs représentants la Ville de ne pas prendre part aux votes, car cela reviendrait à ne pouvoir faire passer aucune décision de ce type. | |

➢ l'acquisition à la ville de Saint-Maur-des-Fossés des immeubles sis au 60 avenue Léon Bocquet et au 24 rue Washington, lors des conseils d'administration respectivement des 26 novembre 2010 et 30 mars 2012. Il est constaté que le premier immeuble, qui a fait l'objet d'une préemption par la ville, abrite l'Association France Terre d'Asile (8 logements). Le coût d'acquisition de l'immeuble s'élève à 850 k€ et l'immeuble nécessitera de lourds travaux compte tenu de l'état actuel des logements. Enfin, le conseil d'administration ne s'est pas prononcé sur la destination de cet immeuble au moment de l'acquisition.

S'agissant de décisions stratégiques et concernant des montants importants, dont les conséquences impactent directement l'avenir de l'office, il paraît essentiel d'éviter toutes situations susceptibles d'exposer les administrateurs à des risques de conflits d'intérêt.

**Obs 4 : Le conseil d'administration n'a pas défini de stratégie patrimoniale cohérente sur le long terme avec les besoins en logements sociaux de la ville de Saint-Maur-des-Fossés.**

Des errements sont constatés depuis de nombreuses années en matière de stratégie patrimoniale et financière.

Confronté, depuis de nombreuses années à une gestion et un fonctionnement défaillants et à des difficultés financières importantes, l'office n'était plus en capacité d'honorer ses créances à l'égard de ses fournisseurs et à financer la réhabilitation de son patrimoine, ce qui l'a conduit à la cession de celui-ci.

La cession, en 2009, des résidences du Pont de Créteil a été décidée. A la suite de cette vente, le conseil d'administration a opté très rapidement pour une vente de l'ensemble du patrimoine restant. En contradiction avec cette politique de désengagement, qui aurait dû conduire à la dissolution de l'office dès 2010, le conseil d'administration a relancé le développement de la construction de logements sociaux.

Sur certaines opérations, le conseil d'administration a tardé à prendre des orientations, a manqué de continuité dans ses décisions ou a été défaillant dans leur mise en œuvre.

Ainsi, le conseil d'administration n'a pas encore délibéré sur l'alternative d'une réhabilitation ou opération de démolition/reconstruction du programme Bourdignon.

Le conseil a autorisé, le 25 novembre 2011, l'acquisition de la propriété située 107-123 rue du Docteur Roux/31 bis avenue Raspail (ancien hôtel constitué de 2 immeubles) pour la réalisation d'une résidence sociale d'hébergement temporaire. En fait, l'OPH a aménagé 8 logements conventionnés (prochainement mis en location) dans un des bâtiments, l'autre bâtiment (32 chambres) étant resté en l'état et sans destination prévisionnelle.

Ce même conseil a étudié l'acquisition de la propriété sise 116 av Foch/1-3 rue C. Desmoulins que la Ville désire céder pour la réalisation d'une opération à vocation d'hébergement social. Actuellement, il est prévu la construction de 24 logements (14 PLUS, 7 PLAI, 3 PLS) sans que les administrateurs aient eu à se prononcer sur cette nouvelle destination.

En ce qui concerne la vente des foyers, la stratégie adoptée n'est pas clairement définie et changeante. Lors de la séance du 19 février 2010, le conseil d'administration autorise la vente de tous les foyers résidences et du programme abritant les familles des sapeurs pompiers. Aucune suite n'a été donnée à ce projet mais le conseil n'en a pas été informé. Ces foyers et résidence sont toujours dans le patrimoine de l'OPH.

La ville de Saint-Maur-des-Fossés dispose de deux outils communaux intervenant dans le domaine du logement social (SIEM et OPH). Dans le cadre d'une rationalisation de ces outils, un rapprochement entre les deux structures est envisagé. Une étude sur les modalités de rapprochement de l'OPH et de la SIEM a été réalisée en 2012 par un prestataire extérieur.

Lors de sa séance du 19 avril 2013, le conseil d'administration a débattu sur l'opportunité de rapprocher l'OPH de Saint-Maur-des-Fossés et la SIEM. Sur la base de l'étude précitée, le conseil d'administration évoque l'hypothèse d'une absorption de la SIEM par l'OPH (opération qui s'avèrerait coûteuse du fait du rachat des parts des actionnaires privés estimées à 7 M€), puis le scénario d'une absorption de l'OPH par la SIEM. Le conseil prend acte de la décision de

| Réponses de l'organisme | Nouvelles observations de la Miilos |
|---|---|
| **Obs 4**<br>Voir préambule et réponse à l'observation numéro 8. | Voir réponse au préambule et réponse à l'observation numéro 8 |

*« renoncer, dans l'immédiat, à l'absorption de l'OPH par la SIEM de Saint-Maur-des-Fossés ».* Compte tenu des dysfonctionnements graves constatés dans la gestion de l'OPH. Il est urgent qu'une décision intervienne pour mettre un terme à cette situation.

### 2.2.2 Organisation et management

Pendant la période 2008-2013, cinq directeurs généraux se sont succédés : MM. Dominique Messin (du 28 janvier 2009 au 28 janvier 2010), Alain Biaussat (du 1er février 2010 au 31 décembre 2011 à raison de 50 % de son temps), Christian Gitiaux (du 1er janvier 2012 au 25 juin 2013 démissionnaire), Jean-Marc Potier (du 26 juin 2013 au 17 septembre 2013).

Dans sa séance du 21 octobre 2013, le conseil d'administration a nommé, sur proposition du président, M. Abdallah, directeur général de l'office et a autorisé le président à signer son contrat de travail. Le contrat a été porté à la connaissance des membres du conseil d'administration

Au 31 décembre 2013, l'OPH compte deux salariées. En outre, du 1er janvier 2012 au 17 novembre 2013 (date de sa démission), un responsable technique travaillait pour l'OPH, à raison de 20 % de son temps (employé à 80 % de son temps par la SIEM).

**Obs 5 : L'OPH n'a pas formalisé ses procédures et un important problème d'archivage des dossiers est constaté.**

Faute d'un archivage adéquat, l'OPH a éprouvé des difficultés, voire une quasi-impossibilité, à récupérer certains documents demandés par la Miilos (procès-verbaux de conseil d'administration, dossiers de mise à disposition de personnel, conventions de réservation de logements, documents sur l'amiante pour certains groupes, mise aux normes des ascenseurs, dossier relatif à la vente à I3F des 490 logements du Pont de Créteil…).

Les missions liées à l'assistance administrative, juridique, direction d'investissements et gestion locative, sont externalisées et confiées à un prestataire de services en appui au président et au directeur général.

**Obs 6 : La désignation de la SCET pour l'assistance administrative, juridique, financière et locative à la gestion de l'office n'est pas conforme aux règles de la commande publique.**

La désignation du prestataire revêt la forme d'un arrêté du directeur général en date du 30 juillet 2009. L'arrêté est un acte émanant d'une autorité administrative qui participe à la hiérarchie des normes. Un directeur général d'OPH n'a nullement compétence pour prendre des arrêtés.

L'arrêté pris fait état, dans ses visas, de la formule suivante « vu le projet de marché à procédure adaptée établi à cet effet avec la société SCET… ». Or, le directeur général a retenu cette société pour la conclusion du marché. Le fait de recourir à un candidat potentiel pour l'élaboration du cahier des charges est de nature à porter atteinte aux principes fondamentaux de la commande publique que sont l'égalité de traitement des candidats et la transparence de la procédure. Le contrat prenait effet au 1er septembre 2009 et devait se terminer à la fin de la mission d'une durée de 6 mois.

A la suite de l'appel d'offres, une délibération du conseil d'administration du 26 mai 2011 a autorisé le Président à signer le marché d'assistance au fonctionnement de l'OPH conclu pour l'année 2011. L'équipe d'inspection n'a pu récupérer le contrat signé. Toutefois, il est rappelé que c'est le directeur général qui, dans ses attributions propres, passe tous actes et contrats au nom de l'office et non le Président.

Faute d'archives, l'organisme n'a pas été en mesure de fournir ni les éléments complets des dossiers de mise en concurrence de 2009 et des différents appels d'offres autorisés par le conseil d'administration des 26 novembre 2010 et 16 décembre 2011, ni la totalité des contrats et avenants aux contrats liant l'office à la SCET. Les éléments parcellaires remis par l'office n'ont pas permis à l'équipe d'inspection de reconstituer précisément l'historique du dossier et d'apprécier les procédures mises en œuvre et le suivi des contrats.

| Réponses de l'organisme | Nouvelles observations de la Miilos |
|---|---|
| **Obs 5**<br>L'office a déménagé.<br>Le déménagement et le problème de l'exiguïté des locaux a été de nature à perturber l'archivage.<br>Nous nous engageons à y apporter une attention toute particulière. | Observation confirmée et non contestée par l'OPH. Les règles d'archivage doivent être respectées même en cas de déménagement de l'office et des locaux de taille appropriée doivent y être consacrés. |
| **Obs 6**<br>En 2009, l'OPH était en diminution d'effectif car la décision de dissolution de l'OPH était prise.<br>Le DG de l'OPH a rédigé dans le cadre d'un MAPA un appel d'offre concernant des prestations à exécuter en fonction des départs qu'il enregistrait ou qu'il estimait sur les 6 mois à venir.<br>La SCET a répondu à cet appel d'offre en 2009 et son offre a été retenue.<br>L'ancien DG contacté, a conservé informatiquement les documents d'appels d'offres qu'il a établi et les tient à disposition de la Miilos si besoin d'en faire la preuve. Il n'y a donc pas d'anomalie portant sur le non-respect de la commande publique.<br>• La notification de l'OPH à la SCET s'est faite par un document titré « arrêté » et signé par le DG de l'OPH suite au retour du contrôle de légalité.<br>Ce document est formulé maladroitement il faut lire « offre » au lieu de « marché ». | Il est pris note de la réponse de l'organisme qui affirme notamment que les règles de la commande publique ont été respectées , et que l'ancien directeur a conservé les documents susceptibles d'en témoigner . La Miilos n'a pu que constater que ces documents ne lui ont pas été communiqués lors du contrôle et que l'OPH ne joint pas ces dossiers à sa réponse. |

| Réponses de l'organisme | Nouvelles observations de la Miilos |
| --- | --- |
| Il s'agit bien de l'offre retenue qui devient le marché après cette notification. Pour information les offres notifiées de l'OPH qui ont suivies l'ont été par courrier **il n'y a pas eu de non-conformité quant aux règles de la commande publique mais une formulation maladroite dans le document de notification.** | |

L'office a lancé un nouvel appel d'offres pour l'assistance administrative, juridique, financière et locative de l'office en février 2014 et a reçu une seule offre de Valophis Habitat OPH 94. Bien que le candidat ait été considéré comme ayant les capacités professionnelles, techniques et financières suffisantes, son offre a été déclarée non conforme. Le candidat a conditionné son offre à l'obtention d'un engagement du conseil d'administration de l'OPH de Saint-Maur-des-Fossés, à déclarer son intention de passer à la comptabilité commerciale. La commission d'appel d'offres du 20 mars 2014 a considéré que ses membres ne pouvaient préjuger de la décision du conseil d'administration et ont déclaré l'appel d'offres infructueux. (En fait une décision de principe de passage en comptabilité commerciale a été prise au conseil d'administration du 1er janvier 2014, mais aucune suite n'a été donnée).

Compte tenu de cette situation, le directeur général a signé une prolongation de contrat avec la SCET pour une période de deux mois à compter du 11 avril 2014. Passée cette date, le fonctionnement de l'OPH risque d'être sensiblement perturbé par l'absence d'une assistance à la gestion.

### 2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE

Les contrôles de la Miilos relèvent depuis 2004 les nombreux dysfonctionnements dans la gouvernance et la gestion de l'office. L'absence de mise en place d'une stratégie appropriée n'a pas permis d'assurer la pérennité de l'office qui a vendu la totalité de son parc locatif social en 2009 et 2011.

Il est observé par ailleurs que de nombreuses décisions stratégiques ont été prises par certains administrateurs dont la situation les exposait à un risque de conflit d'intérêt, en contradiction avec les dispositions législatives L.421-2 du CCH.

L'office n'est plus en capacité actuellement de fonctionner normalement (gouvernance défaillante, situation financière ne permettant plus un développement de l'offre nouvelle à moyen terme). Une solution doit être recherchée pour une meilleure efficience des deux outils de la ville en matière d'habitat, au service du développement de l'offre pour répondre à l'important déficit de logements sociaux constaté à Saint-Maur-des-Fossés.

## 3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE

### ACCES AU LOGEMENT

L'OPH n'avait, fin 2012, qu'un nombre restreint de logements conventionnés et il n'a procédé à aucune attribution sur les trois dernières années. Compte tenu de la mise en service du programme sis 123 rue du Docteur Roux, l'office devrait procéder prochainement à l'attribution des 8 logements livrés.

**Obs 7 : Les 24 logements conventionnés de la résidence Aquitaine sont loués à une personne morale en infraction avec les dispositions de l'article R.441-1 du CCH. Cette infraction avait déjà été signalée par la Miilos lors de son précédent contrôle.**

Les logements conventionnés de la résidence Aquitaine (sise 16/18, rue de la Révolution Française), propriété de l'OPH, ont été loués par convention conclue le 7 mars 2008 (faisant suite à celle du 5 octobre 1987) à la préfecture de police de Paris pour y loger les membres de la brigade des sapeurs pompiers. Ces logements sont conventionnés depuis décembre 1985. Il est rappelé qu'en application de l'article R.441-1 du CCH, les organismes d'HLM ne peuvent attribuer des logements conventionnés qu'à des personnes physiques. Les locations de logements ne peuvent être consenties à des personnes morales que dans les conditions prévues aux articles L.442-8-1 et R.441-1 du CCH.

| Réponses de l'organisme | Nouvelles observations de la Miilos |
|---|---|
| **Obs 7**<br>La solution d'une location directe aux pompiers est théoriquement possible. Mais comme il s'agit probablement de logements de fonction, l'OPH s'engage à étudier cette solution dès septembre en prenant l'attache de la DRIHL et des pompiers. | Observations confirmée.<br>La location directe à des pompiers ne peut s'effectuer que si ceux-ci entrent dans les plafonds de ressources applicables, et que l'attribution est validée par la commission d'attribution dans le respect de son règlement. |

Cette convention de location qui prend effet le 1er janvier 2008, pour une durée initiale de 3 ans renouvelable par tacite reconduction pour des périodes de 3 ans, devra être dénoncée.

# 4. PATRIMOINE

## 4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2013, l'OPH possède 49 logements et 4 foyers se répartissant ainsi :

- 41 logements conventionnés (dont 24 logements loués irrégulièrement à la préfecture de police pour y loger les familles des sapeurs-pompiers (cf. observation n° 7 ci-dessus) ;
- 8 logements non conventionnés loués à l'Association France Terre d'Asile ;
- 3 foyers (2 foyers pour personnes âgées et 1 foyer d'insertion) représentant 48 équivalents-logements.

Par ailleurs, l'office a livré 8 logements conventionnés sis 123 rue du docteur Roux (non loués fin avril 2014).

## 4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE

L'OPH a adopté un plan de développement et la convention d'utilité sociale (CUS) concernant la période 2011-2016 lors du conseil d'administration du 29 juin 2011. La CUS, signée le 30 juin 2011, prévoit des objectifs ambitieux portant sur une politique de maintenance du patrimoine existant (foyers) et sur la programmation de 170 logements sur la durée de la CUS (59 PLAI, 81 PLUS et 30 PLS).

**Obs 8 : L'organisme n'a pas respecté ses engagements prévus dans la CUS pour 2011 et 2012 en ce qui concerne le dépôt des dossiers de financement.**

L'objectif de déposer un dossier de financement pour 50 logements familiaux en 2011 et 40 en 2012 n'a pas été atteint. Le total des dossiers ayant obtenu une décision favorable de financement est nul en 2011 et s'élève à 38 logements en 2012.

Conformément au décret n° 2012-12 du 4 janvier 2012, un avenant à la CUS (2012 - 2016) a été élaboré concernant les logements-foyers et signé le 4 juillet 2012. L'OPH possède 3 foyers conventionnés. L'avenant CUS logements-foyers n'envisage pas la réalisation de nouveaux logements foyers. Il prévoit uniquement d'entretenir et d'améliorer le patrimoine existant. Un diagnostic technique des 3 foyers a été établi en avril 2012. Il définit les travaux à réaliser pour chacun d'eux. La CUS prévoit que l'ensemble de ces travaux doit être réalisé d'ici 2016, à l'exception des ravalements de façades du foyer de la Pie avenue d'Arromanches qui seront réalisés après 2016.

Le foyer Bourdignon comprenant 8 logements a subi d'importantes dégradations en 2012 (affaissement d'un plancher ayant nécessité le relogement de deux familles). Les travaux réalisés ont été financés sur fonds propres. Le foyer du Bellay fait actuellement l'objet de travaux de réhabilitation financés sur fonds propres.

Dans le cadre du contrat triennal de mixité sociale, signé entre l'Etat et la Ville de Saint-Maur-des-Fossés le 15 février 2012, l'office doit contribuer à l'objectif de création de 710 logements. Sa contribution porte notamment sur :

- L'opération sise 116 rue Foch (24 lgts) ;
- Le programme sis 24 rue Washington (9 lgts conventionnés le 29 juillet 2013) ;
- l'OPH pourra être concerné pour des terrains à valoriser (identifiés par la ville pour faire l'objet d'une création de logements sociaux).

Par ailleurs, l'office prévoit en 2014, la mise en location des 8 logements aménagés et conventionnés du 123 rue du Docteur Roux.

| Réponses de l'organisme | Nouvelles observations de la Miilos |
|---|---|
| **Obs 8**<br><br>Les dépôts des dossiers de financements (DF) cités dans la CUS sont prévisionnels pour la période 2011-2016 et concerne des prospects. L'OPH respecte les engagements de la CUS :<br><br>Les 3 immeubles insalubres n'ont pas été achetés compte tenu de leur état et du prix de vente (20 logements). Mais ces logements sont compensés partiellement par l'acquisition du 24 rue Washington objet d'une réhabilitation livrée et d'un conventionnement pour 9 PLAI 40 logements du 123 rue du docteur Roux : 8 PLAI viennent d'être livrés et le solde de 32 PLAI est en montage(APS) car nécessite le choix d'une association pour gestion globale, le DF n'a pas encore été déposé.<br><br>Le 22 rue Alsace Loraine représente non plus 30 mais 40 logements et le DF a été déposé, les financements obtenus. Les opérations potentielles de la CUS sont de 70 logements.<br><br>L'OPH a engagé en conformité à ces perspectives : le chantier de l'opération Foch pour 24 logements (14PLUS/7PLAI/3PLS) et l'opération du 17 rue André Bollier en étude avec dossier de financement déposé et financements obtenus pour 38 logements (18PLUS/9PLS/11PLAI). L'opération du 23 rue du Pont de Créteil a aussi obtenu les financements elle est en montage pour 25 logements PLS.<br><br>Au total l'OPH développe à ce jour une offre nouvelle de 144 logements sociaux avec financements obtenus et de 176 logements si l'on rajoute les 32 logements du docteur Roux à l'étude (APS rendu). Cette offre est donc conforme aux engagements de la CUS pour 170 logements pour la période 2011/2016 | Observation confirmée.<br><br>Il est rappelé que l'observation porte sur les années 2011 et 2012, ce qui n'est pas contradictoire avec la réponse de l'OPH qui fait le point à la mi 2014. L'observation visait notamment à illustrer les retards pris par l'OPH dans le respect de ses engagements de développement d'une offre nouvelle de logements sociaux. Compte tenu des difficultés récurrentes de l'OPH à monter ses opérations, en liaison notamment avec la faiblesse de ses moyens humains, l'obtention des décisions de financement ne garantit d'ailleurs nullement la mise en service rapide des opérations. |

Les projets suivants sont en cours d'étude par l'OPH :

- construction d'un immeuble (15/17 rue André Bollier) de 38 logements (18 PLUS/11 PLAI/9 PLS). Le permis de construire a été obtenu en octobre 2013,
- construction d'un immeuble (22 rue d'Alsace Lorraine) de 40 logements (20 PLUS/12 PLAI/8 PLS),
- construction d'un immeuble (116 avenue Foch) de 24 logements (14 PLUS/7 PLAI/3 PLS). Le permis de construire a été obtenu le 10 octobre 2013,
- construction d'un immeuble (23 rue du Pont de Créteil) de 24 logements PLS.

En outre, l'OPH a accepté de confier deux petites opérations de logements sociaux à la SIEM de Saint-Maur-des-Fossés par le biais de baux à construction (les opérations sises 5 avenue de la République et 14/16 rue Léon Bocquet).

L'OPH ne dispose pas, en interne, des capacités nécessaires à la maîtrise d'ouvrage et sous-traite le montage de ses opérations.

### 4.3 MAINTENANCE DU PARC

En 2012, des travaux d'urgence (changement/régulation VMC, travaux de sécurité, changement de cumulus, réparation de fuite d'eau...) ont été lancés dans les logements occupés par les familles des sapeurs pompiers. En juillet 2013 a débuté la réhabilitation portant principalement sur le clos et le couvert (ravalement avec isolation extérieure et remplacement des menuiseries) de cette résidence. Cette réhabilitation en milieu occupé est intégralement financée sur fonds propres.

Les logements du 24 rue Washington ont fait l'objet de travaux d'amélioration en vue de leur conventionnement [peinture des parties communes, remplacement des portes palières, VMC, électricité (partiellement)]. Le ravalement de ce programme est en cours.

Deux logements du foyer sis, 6 rue Bourdignon ont été remis en état en raison des dégradations importantes qui ont eu lieu en 2012 suite à l'affaissement des planchers.

Des travaux (ravalement avec isolation thermique, création d'un ascenseur supplémentaire,...) sont actuellement en cours au foyer du Bellay.

- **Visite de patrimoine**

La visite de patrimoine a porté sur l'ensemble du patrimoine, y compris les foyers.

**Obs 9 : La visite de patrimoine a fait apparaître des carences en matière de sécurité, un besoin important d'entretien sur certains sites et une gestion défaillante.**

L'OPH possède deux groupes qui présentent des dégradations et désordres mettant en jeu la sécurité des personnes, à traiter en urgence. Il s'agit du foyer Bourdignon et de l'immeuble sis 60 rue Léon Bocquet, loué à l'Association France Terre d'Asile. A cet égard, la Miilos a enjoint le directeur général de l'office à prendre des mesures conservatoires en ce qui concerne ce dernier immeuble.

L'office n'a pas été en mesure de fournir de registre de sécurité de ses immeubles collectifs.

L'OPH n'a pas fourni les renseignements concernant les travaux de mise en conformité de l'ensemble des ascenseurs de son parc, à l'exception de l'ascenseur sis 45 rue des Remises, faisant l'objet d'une attestation de conformité (échéance 31 décembre 2010).

L'office n'a pas fourni l'ensemble des diagnostics de performance énergétique (DPE) obligatoires en cas de location pour les baux signés ou renouvelés à compter du 1er juillet 2007.

L'office n'a pas été en mesure de fournir l'ensemble des diagnostics techniques amiante (DTA).

L'annexe n° 1-7 précise les précédents constats.

| Réponses de l'organisme | Nouvelles observations de la Miilos |
|---|---|
| **Obs 9** | |
| Beaucoup a été fait depuis 2008 où la situation était désastreuse, par exemple la réhabilitation du foyer du Bellay avec, la construction, d'un nouvel ascenseur.<br><br>L'OPH s'engage à continuer à se mettre en conformité et à exécuter les préconisations. | Observation confirmée.<br><br>Il est pris note de la volonté de l'organisme de « continuer à se mettre en conformité et à exécuter les préconisations ». |

### 4.4 VENTE DE PATRIMOINE

En 2008, compte tenu de sa situation financière très dégradée et de son incapacité à réaliser les travaux de réhabilitation du groupe du Pont de Créteil, le conseil d'administration a décidé de vendre cet ensemble immobilier, représentant 490 logements sociaux, à la SA d'HLM I3 F. Cette cession est intervenue le 29 avril 2009.

**Obs 10 : L'office n'a pas été en mesure de présenter le dossier concernant la vente de l'ensemble immobilier du Pont de Créteil.**

Faute de dossier (y compris l'acte de vente et les conventions de transfert de gestion à l'acquéreur) et du fait de l'absence de présentation dans leur totalité des procès-verbaux du conseil d'administration, l'équipe d'inspection n'a pas été en mesure de porter une appréciation sur cette vente.

Il est constaté que la promesse de vente a été signée au prix de 13 100 k€ et le prix de vente définitif à 12 013 k€ compte tenu d'un ajustement du prix de cession autorisé par le conseil d'administration du 28 avril 2009 (prix minoré de 1 087 k€ représentant le montant cumulé de deux subventions non obtenues). Il est cependant observé que l'avis des Domaines a déterminé la valeur vénale de l'ensemble immobilier à un montant de 45 987 k€ tenant compte à la fois des travaux importants de réhabilitation nécessaires et des abattements de 20 % pour occupation pour les logements et 30 % pour occupation commerciale et pour cession en bloc.

**Obs 11 : La cession de 715 logements à Coopération et Famille n'a pas fait l'objet d'un suivi efficient.**

Après la vente de la résidence du Pont de Créteil, le conseil d'administration a autorisé la cession du patrimoine restant, soit 715 logements, à Coopération et Famille à la suite d'un appel d'offres jugé infructueux puis la mise en concurrence de trois bailleurs. L'offre de Coopération et Famille, bien inférieure à l'estimation des Domaines (87 M€ au moment de l'appel d'offres puis 61 M€ lors d'une seconde estimation de septembre 2010), a été retenue.

La promesse de vente a prévu un prix de 40 M€ et un prix complémentaire correspondant à une subvention de 3 M€ que l'acquéreur s'obligeait à demander à la CGLLS et à reverser à l'office dans le mois de la perception de cette subvention. L'acte définitif de vente du 26 avril 2011 fait mention de la demande de subvention adressée par Coopération et Famille à la CGLLS en date du 20 janvier 2011. Aucun document de suivi de cette demande de subvention n'a pu être présenté à l'équipe d'inspection. Contacté par nos soins, Coopération et Famille a transmis le courrier de la CGLLS du 10 février 2011 refusant d'accorder cette subvention. Le conseil d'administration de l'office n'a pas été informé de la décision de la CGLLS.

**Obs 12 : La revente, à la ville de Saint-Maur-des-Fossés, d'un l'immeuble sis 3 villa Camus s'est effectuée dans des conditions opaques.**

L'office a acquis auprès de la ville de Saint-Maur-des-Fossés un immeuble sis 3 villa Camus en 1996 pour 134 k€. Le conseil d'administration n'a jamais défini la destination exacte de cet immeuble, fortement délabré, qui est resté inoccupé à partir de 1999 et ce jusqu'à sa vente.

La ville de Saint-Maur-des-Fossés a souhaité racheter l'immeuble en vue de la réalisation d'un projet pour la petite enfance. Le conseil d'administration de l'OPH a autorisé la revente de l'immeuble à la ville pour le prix d'acquisition d'origine, soit 134 k€. La valeur vénale de l'immeuble estimée par le service des Domaines en juillet 2010 était de 318 k€, soit un montant nettement supérieur. Certains administrateurs ayant un mandat d'élu municipal ont participé au vote du conseil d'administration du 20 novembre 2009 les exposant à un risque de conflit d'intérêts (cf. observation n° 2).

| Réponses de l'organisme | Nouvelles observations de la Miilos |
|---|---|
| **Obs 10**<br>L'ensemble Immobilier a été cédé à I3F par acte notarié signé chez Maître André PÔNE, 9 rue d'Astorg 75008 Paris, le 29 avril 2009. | Observation confirmée et non contestée par l'OPH. La réponse de la société n'apporte comme élément nouveau que les références de l'acte de vente, qui n'avait pas été communiqué lors du contrôle à la demande de la Miilos. |
| **Obs 11**<br>L'offre de Coopération et Famille a été la plus élevée. La CGLLS a refusé son aide, mais cette subvention ne conditionnait pas la vente.<br>La question a été largement évoquée en CA mais n'a pas fait l'objet d'une restitution écrite. | Observation confirmée.<br>La réponse de l'OPH, qui indique que « l'opération a été largement évoquée au CA mais n'a pas fait l'objet d'une restitution écrite » n'apporte aucun élément probant en réponse aux critiques de la Miilos sur cette opération. |
| **Obs 12**<br>Il n'y avait rien d'opaque, c'été, au contraire, un projet Ville clairement annoncé.<br>Le bien est resté en déshérence pendant 15 ans, et s'est totalement délabré, le bâtit était irrécupérable.<br>Le chiffrage des Domaines n'en tenait pas compte.<br>Il convenait de prévoir un important travail de démolition avant que la ville ne puisse y développer son projet lié à la petite enfance | Observation confirmée.<br>La réponse de l'OPH n'apporte aucun élément probant et confirme que cet immeuble est « resté en déshérence pendant 15 ans » sans que son propriétaire, l'OPH de Saint-Maur, n'en détermine sa vocation. |

### 4.5 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

L'office n'a rien construit ces cinq dernières années. Les conditions de vente de son patrimoine locatif social n'ont pas été optimales. Une partie de son patrimoine fait actuellement l'objet de travaux de réhabilitation. Le foyer rue Bourdignon et l'immeuble 60 rue Bocquet présentent un besoin important d'entretien et des carences en matière de sécurité. L'office n'a pas fourni de renseignement sur les mises aux normes ascenseurs et a donné des informations partielles sur l'amiante et les DPE.

## 5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

L'OPH de Saint-Maur-des-Fossés relève de la comptabilité publique, sa comptabilité est tenue par la Trésorerie municipale de Saint-Maur-des-Fossés. Le 4 mai 2012, le conseil d'administration a déclaré son intention de passer en comptabilité commerciale, à compter du 1er janvier 2014. Fin avril 2014, le conseil d'administration n'avait pas encore donné suite à cette intention.

### 5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

**Obs 13 : L'office ne respecte pas les délais réglementaires relatifs au débat d'orientation budgétaire et à l'adoption du budget.**

Le budget 2012 a été présenté et adopté par le conseil d'administration du 4 mai 2012 ; celui de 2013 a été adopté lors du conseil d'administration du 19 avril 2013. Il est rappelé que le budget doit être adopté avant le 31 mars de l'exercice auquel il s'applique.

Par ailleurs, les procès-verbaux du conseil d'administration remis à l'équipe d'inspection ne font pas état de débats d'orientation budgétaire. A cet égard, il est rappelé que l'article 423-6 du code de la construction et de l'habitation dispose que « *le conseil d'administration délibère sur les orientations générales du budget.* Cette délibération doit avoir lieu avant l'examen du budget primitif et être retracée par une délibération distincte du conseil d'administration.

De même, le compte financier de l'exercice 2012 a été approuvé lors du conseil d'administration du 8 juillet 2013. A cet égard, les dispositions de l'article R.423-24 du CCH prévoient que l'arrêté des comptes doit être approuvé par délibération du conseil d'administration prise au plus tard le 30 juin de l'année suivante.

Il est observé que l'annexe V tableau n° 0 de l'exercice 2012 fait ressortir des amortissements techniques (AT) inférieurs de 5 798 k€ aux amortissements financiers (AF). Or, il est constaté que les emprunts des immeubles vendus, totalement remboursés, n'ont pas fait l'objet d'un toilettage dans l'état récapitulatif des emprunts. Parallèlement, l'état de l'actif immobilisé ne fait plus apparaître les résidences cédées. Cette situation explique le déséquilibre des AT/AF constaté dans l'annexe qui n'est pas représentatif de la réalité de la situation de l'office.

| Réponses de l'organisme | Nouvelles observations de la Miilos |
|---|---|

**Obs 13**

**• Les budgets et les comptes de l'OPH ont été présentés dans les délais impartis.**

• Le DOB n'a pas eu lieu dans les formes mais a fait l'objet de discussion et d'information dans le cadre du plan de développement de l'OPH voté lors du CA ainsi que le CA votant la CUS.

Il est à chaque fois rappelé dans les votes du budget pour exemple celui du CA du 28 mars 2013 « En 2012 comme en 2013 l'activité principale de l'OPH est la poursuite de son développement » Les travaux d'entretien du patrimoine sont issus des diagnostics techniques qui ont été établis et porté à connaissance du CA en 2012.

**• Pour le prochain vote du budget, l'OPH s'engage à inscrire un DOB préalable au vote du budget.**

Observation confirmée.

La réponse de l'OPH n'apporte aucun élément nouveau probant, et ne conteste pas formellement l'observation. Il est pris note de l'engagement de l'OPH de respecter pour le vote du prochain budget, la procédure applicable.

## 5.2 ANALYSE FINANCIERE

L'analyse de la rentabilité est réalisée sur la base de l'évolution de l'autofinancement net, dont le tableau ci-dessous résume la formation.

| En k€ | 2 008 | 2 009 | 2 010 | 2 011 | 2 012 |
|---|---|---|---|---|---|
| Loyers | 4 888 | 4 016 | 3 444 | 1 747 | 854 |
| Coût de gestion hors entretien | -1 733 | -1 651 | -1 811 | -1 388 | -539 |
| Entretien courant | -175 | -428 | -172 | -57 | -12 |
| GE | -219 | -114 | -277 | -160 | -62 |
| TFPB | -685 | -739 | -468 | -256 | -128 |
| Flux financier | 9 | 2 | 2 | -80 | 304 |
| Flux exceptionnel | -141 | -140 | 170 | -59 | 18 |
| Autres produits d'exploitation | 209 | 11 | 1 | 46 | 38 |
| Pertes créances irrécouvrables | -86 | -83 | -81 | -218 | -40 |
| Intérêts opérations locatives | -806 | -641 | -697 | -851 | -168 |
| Remboursements d'emprunts locatifs | -744 | -922 | -969 | -569 | -317 |
| **Autofinancement net**[1] | **516** | **-690** | **-859** | **-1 846** | **-52** |
| **% du chiffre d'affaires** | **10,6 %** | **-17,2 %** | **-24,9 %** | **-105,7 %** | **-6 %** |

L'évolution de l'autofinancement net de l'office, très irrégulière sur la période 2008 à 2012, reflète les décisions patrimoniales prises par le conseil d'administration.

En 2008, compte tenu de la cession programmée de la résidence du Pont de Créteil, l'office a réalisé un minimum de travaux sur cet ensemble immobilier. Il s'ensuit une diminution des dépenses d'entretien qui impacte favorablement l'autofinancement. La situation se dégrade à partir de 2009 du fait d'une baisse sensible des produits d'exploitation corrélativement à la vente de patrimoine et de la persistance de charges élevées. La vente du reste des logements sociaux en avril 2011 se traduit par un moindre déséquilibre d'exploitation en 2012.

**Obs 14 : Les faibles produits de loyers ne couvrent pas les charges de l'exploitation.**

Les ressources de l'office se caractérisent en 2012 par des recettes issues principalement des loyers des résidences sociales, du programme loué en bloc à la caserne des pompiers (560 k€) et des loyers commerciaux (255 k€). Les loyers des logements (non conventionnés) ne représentent que 27 k€. Compte tenu du bon niveau de la trésorerie, les produits financiers sont élevés, atteignant 304 k€ en 2012.

Ce sont les charges de gestion et les annuités qui pèsent le plus lourdement sur les dépenses d'exploitation.

Les coûts de fonctionnement représentent 539 k€, soit 63 % des loyers : la faible taille du parc immobilier de l'office explique cette situation. Du fait de la quasi-absence d'effectif, les frais de personnel sont réduits (34 k€) ; en revanche les frais de gestion (505 k€) sont élevés du fait notamment du recours à des prestataires extérieurs (167 k€), des locations immobilières (97 k€), des assurances (31 k€). Par ailleurs, l'exercice 2012 est impacté par le montant des cotisations CGLLS (190 k€ dont 155 k€ au titre du prélèvement sur le potentiel financier).

[1] 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).

| Réponses de l'organisme | Nouvelles observations de la Miilos |
|---|---|
| **Obs 14**<br>Les produits provenant des loyers ne couvrent pas les charges d'exploitation de l'OPH les premières années suite à la mise en place du plan de développement. Ce sont les produits financiers des placements qui assurent les résultats bénéficiaires de l'OPH. Néanmoins, dans le plan de développement réalisé la mise en exploitation des nouvelles opérations couvre à terme les charges d'exploitation. | Observation confirmée et non contestée par l'OPH : à ce jour, les produits provenant des loyers ne couvrent pas les charges d'exploitation. L'OPH consomme donc inutilement en déficit d'exploitation ses ressources financières. Le rapprochement de l'OPH avec une autre structure constitue la seule voie possible pour retrouver une efficacité opérationnelle et des effets d'échelles permettant une exploitation équilibrée. |

Le ratio des annuités/loyers est en forte évolution sur la période 2008 à 2012 : les programmes de logements sociaux vendus, anciens et non réhabilités, étaient largement amortis, ce qui explique que l'annuité représentait en 2008 moins de 32 % des loyers. En revanche, en 2012 l'annuité est élevée représentant plus de 57 % des loyers ; elle porte principalement sur le capital restant dû au titre des deux résidences foyers et du programme destiné au logement des pompiers pour lesquels l'annuité d'emprunts représente respectivement 72 %, 71 % et 40 % des loyers.

De fait, ces trois programmes qui constituent l'essentiel des loyers quittancés (61 %) sont structurellement déséquilibrés ; les deux premiers sont déficitaires respectivement de 27 k€ et 8 k€. Quant au programme réservé aux familles des pompiers, la réhabilitation lourde (1 550 k€), qui doit être financée intégralement sur fonds propres et sans augmentation de loyers, fausse l'équilibre financier de l'opération par ailleurs bénéficiaire de 130 k€ en 2012. Il est précisé que les coûts de fonctionnement rattachés à ces programmes (65 k€) ne tiennent pas compte des coûts de fonctionnement internes.

### 5.3 ÉTUDE PLUS PARTICULIERE DES FONDS DISPONIBLES

Bilans fonctionnels

| En k€ | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
|---|---|---|---|---|---|
| Capitaux propres | 11 022 | 15 294 | 14 451 | 33 157 | 33 347 |
| Provisions pour risques et charges (PGE) | 162 | 107 | 0 | 110 | 70 |
| Amortissements. et provisions (actifs immobilisés) | 19 149 | 16 060 | 16 593 | 4 221 | 3 874 |
| Dettes financières | 20 965 | 19 866 | 14 787 | 4 242 | 3 213 |
| Actif immobilisé brut (dont intérêts compensateurs) | 50 949 | 41 511 | 43 131 | 18 762 | 26 611 |
| **Fonds de Roulement Net Global** | **348** | **9 816** | **2 700** | **22 968** | **13 892** |
| **FRNG à terminaison des opérations[2]** | | | | | **11 157** |
| Stocks (toutes natures) | 10 | 13 | 2 | 0 | 0 |
| **Autres actifs d'exploitation** | 1 174 | 1 385 | 1 442 | 592 | 279 |
| **Provisions d'actif circulant** | 505 | 677 | 610 | 196 | 150 |
| **Dettes d'exploitation** | 616 | 595 | 739 | 310 | 184 |
| **Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation** | **64** | **126** | **96** | **86** | **-55** |
| **Créances diverses (+)** | 67 | 334 | 244 | 371 | 190 |
| Dettes diverses (-) | 617 | 570 | 736 | 224 | 423 |
| **Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation** | **-550** | **-236** | **-492** | **147** | **-233** |
| **Besoin (+) ou Ressource (-) en FR** | **-486** | **-111** | **-396** | **233** | **-288** |
| **Trésorerie nette** | **835** | **9 926** | **3 096** | **22 735** | **14 180** |

Fin 2012, le FRNG (Fonds de Roulement Net Global) atteint un niveau élevé (13 892 k€) correspondant à 17,3 mois de dépenses mensuelles (moyenne des OPH 2011 : 3,1 mois). Faute de présentation de l'annexe XV réglementaire relative aux fiches de situation financière et comptable, le FRNG à terminaison des opérations n'a pu être calculé.

L'évolution du FRNG, irrégulier sur la période 2008 à 2012, traduit financièrement les changements d'option de la stratégie suivie par l'office qui se sont traduits par des cessions patrimoniales suivies d'une reprise du développement patrimonial à partir 2010.

Sur cette même période, la variation des capitaux propres s'élève à 22 325 k€ s'expliquant pour l'essentiel par les plus-values sur cession d'actifs immobilisés à hauteur de 25 545 k€ et le cumul de l'autofinancement d'un montant négatif de 3 446 k€.

La provision pour gros entretien (PGE), qui représente 70 k€ fin 2012, est adossée sur les travaux de gros entretien de l'exercice N+1 immeuble par immeuble.

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

Les emprunts et dettes financières (hors intérêts courrus non échus), intérêts compensateurs et dépôts) s'élèvent à 2 908 k€ fin 2012. L'OPH a remboursé 16 468 k€ en capital sur la période 2009-2012 dont 13 685 k€ de remboursement anticipé d'emprunts affectés aux opérations cédées. Le remboursement des intérêts compensateurs a représenté 422 k€ et les pénalités 212 k€. A cette date, la CDC est le principal prêteur concernant plus de 95 % de l'encours total. Le capital restant dû est indexé très majoritairement sur le livret A. L'examen, effectué par sondage, des contrats n'a pas fait apparaître la présence d'emprunt risqué.

Les dépenses d'investissement de la période 2009 à 2012 s'élèvent à 21 648 k€ : l'actif immobilisé d'exploitation (en valeur brute) s'est accru de 15 592 k€ et les immobilisations financières ont augmenté de 6 056 k€ consécutivement à l'entrée de l'OPH dans le capital social de la SIEM. Compte tenu des cessions d'actifs et des mises en hors service (- 45 158 k€), la variation de l'actif brut immobilisé (hors intérêts compensateurs), s'élève à 23 502 k€.

### 5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE

Fin 2012, la très faible taille du parc immobilier ne permet pas à l'office d'atteindre l'équilibre d'exploitation. Les quelques opérations nouvelles réalisées par l'office sont très en deçà des engagements pris dans le cadre de la CUS. Certes, les nouvelles opérations sont largement équilibrées, mais le nombre modeste des logements programmés soit, 175 logements et 48 équivalents-logements des foyers prévus fin 2015, ne permettront pas de modifier sensiblement la situation.

La bonne santé financière (FRNG de 14 M€ fin 2012) provient exclusivement des produits des cessions de la totalité de ses résidences immobilières sociales intervenues en 2009 et 2011. Toutefois, l'injection importante de fonds propres dans les nouvelles opérations en cours obèrera toute possibilité de développement futur de l'offre nouvelle.

En effet, les opérations au fil de l'eau devraient absorber un minimum de 11,5 M€ de fonds propres d'ici 2015, non compris les opérations du 60 rue Bocquet et du foyer Bourdignon dont le devenir n'a pas été décidé par le conseil d'administration (réhabilitation ou démolition/reconstruction). Cette situation s'explique par un financement prévisionnel des opérations par fonds propres très élevé : à hauteur de 30 à 43 % du prix de revient des opérations de logements sociaux et 100 % des travaux de l'immeuble abritant les familles de la brigade des pompiers et du foyer du Bellay.

## 6. CONCLUSION

**L'OPH de Saint-Maur-des-Fossés a vendu la quasi totalité de son patrimoine. Il n'a pas défini de stratégie cohérente de développement sur un territoire déficitaire en logements sociaux et ayant fait l'objet d'un constat de carence au titre de l'article 55 de la loi SRU.**

**Le contrôle de l'OPH a mis en évidence un fonctionnement d'ensemble défaillant, des carences en matière de sécurité et d'entretien du patrimoine, une exploitation déficitaire.**

**L'OPH de Saint-Maur cohabite sur le territoire de Saint-Maur, avec une SEM gérant moins de 700 logements locatifs sociaux, dont l'OPH est actionnaire. Gérant moins de 1 500 logements et en l'absence de développement, l'office entre dans le champ d'application de la mesure de dissolution administrative prévue par l'article L.423-1 du CCH.**

**Dans ces conditions, des orientations stratégiques doivent être définies sans délai pour simplifier l'organisation des moyens opérationnels de gestion et de développement du logement social sur la commune de Saint-Maur.**

Les inspectrices-auditrices de la Miilos

Françoise Arribard

Brigitte Lagarde

Le chargé de mission d'inspection de la Miilos

Lucien Touzery

| Réponses de l'organisme | Nouvelles observations de la Miilos |
|---|---|
| Réponses apportées par M. Jacques Leroy, ancien président de l'OPH de Saint-Maur-des Fossés – 94.<br>Lettre du 1er août 2014. | L'inspectrice-auditrice de la Miilos<br> <br>Brigitte Lagarde<br><br>Le chargé de mission d'inspection de la Miilos<br> <br>Lucien Touzery |

# RAPPORT D'INSPECTION N° 2013-118
# OPH DE SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS – 94

## 7. LISTE DES ANNEXES

### 1. ANNEXES AU RAPPORT

1.1 Diligences effectuées lors du contrôle

1.2 Fiche récapitulative du rapport provisoire

1.3 Informations générales

1.4 Dysfonctionnements du conseil d'administration

1.5 Conventions réglementées

1.6 Quorum lors des nominations des Directeurs Généraux

1.7 Visite de patrimoine

1.8 Hypothèses et résultats de l'analyse prévisionnelle

1.9 Vérification des cotisations CGLLS

### 2. ANNEXES AUX REPONSES DE L'ORGANISME

2.1 Réponses apportées par M. Jacques Leroy, ancien président de l'organisme, le 1er août 2014

# RAPPORT D'INSPECTION N° 2013-118
# OPH DE SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS – 94

## 1. ANNEXES AU RAPPORT

# DILIGENCES EFFECTUEES LORS DU CONTROLE

# OPH DE SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS - 94

## 1. ORGANISME DANS SON CONTEXTE

Etude du contexte socio-économique.

## 2. GOUVERNANCE, ORGANISATION ET MANAGEMENT

Lecture des procès-verbaux des conseils d'administration de 2008 à 2013.

Lectures des rapports d'activité de 2008 et 2012.

Composition et fonctionnement du Conseil d'administration.

Assiduité des administrateurs.

Examen des conventions réglementées.

Analyse du mode de fonctionnement de l'office

Rémunération des directeurs généraux

## 3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE

Modalités de réception des candidatures logement, d'attribution.

Locations à personnes morales.

## 4. POLITIQUE PATRIMONIALE

Caractéristiques du patrimoine.

Examen de la stratégie patrimoniale (PSP, Contrat de mixité sociale, CUS).

Développement récent du parc.

Visite du patrimoine.

Analyse de la politique de maintenance

Conditions générales de vente du patrimoine

## 5. COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

- Analyse de la situation financière,
- Examen des coûts de fonctionnement,
- Analyse prévisionnelle,
- Vérification des cotisations CGLLS

# FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT PROVISOIRE N° 2013-118 OPH DE SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS – 94

**Présentation générale de l'organisme**

*L'OPH de Saint-Maur a vendu la quasi totalité de son patrimoine. Une SEM locative gérant moins de 700 logements sociaux est également rattachée à la commune de Saint- Maur-des-Fossés*

**Points forts**

- Disponibilités financières après vente en bloc du patrimoine

**Points faibles**

- Taille très limitée et faiblesse des moyens propres
- Fonctionnement du conseil d'administration défaillant
- Absence de développement et de stratégie patrimoniale cohérente sur un territoire déficitaire en logements sociaux
- Fonctionnement défaillant (archivage, information du CA en vue des décisions de vente en bloc de patrimoine, formalisation des procédures…)
- Carences en matière de sécurité et d'entretien du patrimoine
- Exploitation déficitaire
- Absence d'analyse financière prévisionnelle

**Anomalies ou irrégularités particulières**

- Non respect des règles du CCH relatives à la prévention des conflits d'intérêt (L. 421-2)
- Non respect des règles de la commande publique
- Location irrégulière à personne morale
- Non respect des délais réglementaires relatifs au débat d'orientation budgétaire et à l'adoption du budget

# INFORMATIONS GENERALES SUR L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT

**RAISON SOCIALE :** Office Public de l'Habitat de Saint-Maur-des-Fossés

| **SIÈGE SOCIAL :** | | |
|---|---|---|
| Adresse du siège :<br>Code postal, Ville : | Hôtel de Ville<br>94107 Saint-Maur-des-Fossés Cedex | Téléphone : 01.41.81.10.50<br>Télécopie : 01.42.83.36.85 |

**PRÉSIDENT :** M. LEROY Jacques

**DIRECTEUR GÉNÉRAL :** M. ABDALLAH Frédéric

**COLLECTIVITÉ DE RATTACHEMENT :** Ville de Saint-Maur-des-Fossés

**CONSEIL D'ADMINISTRATION au 30/04/2014**
*En application de l'article *R. 421-4 du CCH : 17, 23 ou 27 membres*

| | Membres | Désignés par : | Professions |
|---|---|---|---|
| Président | M. Leroy Jacques | Collectivité | |
| | Mme Chevrier Pascale | Idem. | |
| | M. de Week Jacques-Nicolas | Idem. | |
| | M. Gaillard René | Idem. | |
| | Mme Distinguin Catherine | Idem. | |
| | Mme Quest Marie-France | Idem. | |
| | M. Cognet Jean | Idem. | |
| | Mme Nataf Michèle | Idem. | |
| | M. Deloche Guy | Idem. | |
| | M. Very Pierre | Association d'Insertion au logement des personnes défavorisées | |
| | Mme Dauphin Michèle | UDAF | |
| | M. Puel Sylvain | CAF | |
| | M. Cabrol Bernard | Organismes collecteurs | |
| | M. Le Masson Alain | Organisations syndicales | |
| Représentants des locataires | | Élu | |
| | | Élu | |
| | | Élu | |
| | | Élu | |
| | | Élu | |
| Commissaire du Gouvernement : Préfet | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **EFFECTIFS DU PERSONNEL au :** 30/04/2014 | Cadres : | 3 | Total administratif et technique : 3 |
| | Maîtrise : | | |
| | Employés : | | |
| | Gardiens : | | Effectif total : 3 |
| | Employés d'immeuble : | | |
| | Ouvriers régie : | | |

**Annexe n° 1-4**

## Dysfonctionnements du conseil d'administration

- L'OPH ne dispose pas de règlement intérieur et ce, en contradiction avec les dispositions de l'art R. 421-16-2° du CCH qui prévoient que *« Le conseil d'administration règle par ses délibérations les affaires de l'office, et notamment adopte le règlement intérieur de l'Office »*.
- le registre des délibérations n'est plus tenu depuis la séance du 19/06/2009,
- un administrateur est régulièrement absent des séances du conseil d'administration. En matière d'assiduité des administrateurs aux séances du conseil d'administration, il convient de noter l'absence récurrente de l'un d'entre eux (M. Cabrol Bernard représentant le 1% GIC) qui n'a participé physiquement à aucune réunion du 25/06/2011 au 20/12/2013 (sur 18 séances, il a été représenté 2 fois, excusé une fois et absent non excusé 15 fois). Il est rappelé qu'en vertu de l'article L. 421-13 du CCH *« tout membre du conseil d'administration qui, sans motifs reconnus légitimes, ne s'est pas rendu à trois convocations successives peut, après avoir été mis en mesure de présenter ses observations, être déclaré démissionnaire par le préfet. Il est immédiatement remplacé »*.

  D'autres administrateurs participent peu aux réunions du conseil d'administration. Il en est ainsi, de M. Duval Bernard (représentant la Ville de Saint-Maur-des-Fossés) qui sur 8 séances (du 26/02/2008 au 23/01/2009) a été présent une fois et absent non excusé 7 fois) ; de Mme Marchand Agnès (représentant le 1% - GIC) qui sur 21 séances [(du 26/02/2008 au 11/05/2010) a été présente 8 fois, représentée 8 fois et absente non excusée 5 fois)] ; de Mme Nataf Michèle [(représentant la Ville de Saint-Maur-des-Fossés) qui sur 31 séances (du 28/01/2009 au 20/12/2013) a été présente 8 fois, représentée 22 fois et une fois absente non excusée)],
- le quorum pour délibérer valablement n'était pas atteint aux conseils d'administration des 4/05/2012 (11 administrateurs étaient présents ou représentés au lieu de 12) et 29/06/2012 (10 administrateurs étaient présents ou représentés au lieu de 12). Selon les dispositions de l'article R 421.13 du CCH, le conseil ne peut valablement délibérer que si les 2/3 des membres ayant voix délibérative au moins participent à la séance ou sont représentés (Annexe n° 1.-4-1 et n° 1-4-2).
- des points à l'ordre du jour des conseils d'administration sont ajoutés à la demande d'administrateurs sans que l'on sache si ceux-ci ont été portés à la connaissance des membres du conseil au-moins 10 jours à l'avance, sauf urgence motivée (article R 421.13 du CCH alinéa 3). Ainsi, à titre d'exemple, au conseil d'administration du 28/01/2009 il a été ajouté un point 11 portant sur la nomination d'un nouveau directeur général de l'OPH, au conseil du 30/03/2012 il a été ajouté un point relatif à la proposition d'avenant n°1, en date du 30/12/2011, au marché passé avec la SCET en 2011,
- de nombreux comptes rendus analytiques des décisions sont rectifiées au cours des conseils suivants (exemple : PV du CA du 26/03/2010 modifié dans PV du CA du 14/04/2010 ; PV du CA du 19/02/2010 modifié dans PV CA du 26/03/2010 ; PV CA du 30/03/2012 modifié dans PV CA du 4/05/2012 ; PV CA du 19/03/2013 modifié dans PV du CA du 26/06/2013),
- plusieurs comptes rendus analytiques (CA du 26/03/2010 ; CA du 14/04/2010 ; CA du 11/05/2010) ont été approuvés à la séance du conseil du 22/09/2010,
- le quorum n'était pas atteint pour les nominations de deux directeurs généraux (cf § 2.2.2).

Le bureau du conseil d'administration ne se réunit plus.

Annexe n° 1-5

**Administrateurs concernés par l'observation relative aux conflits d'intérêt**

## 1 – EN CE QUI CONCERNE LA PRISE DE PARTICIPATION AU CAPITAL DE LA SIEM DE SAINT-MAUR-DES-FOSSES

➢ **Première augmentation de capital**

Les membres du conseil d'administration du 26 mai 2011 ayant donné un avis sur la prise de participation au capital de la SIEM de Saint-Maur-des-Fossés et ayant simultanément la qualité d'administrateur de la SIEM

Mme Pascale CHEVRIER
Mme Catherine DISTINGUIN
M. Christian GITIAUX
M. Jacques-Nicolas de WECK ayant donné pouvoir

➢ **Deuxième augmentation de capital**

Les membres du conseil d'administration du 23 novembre 2012 ayant donné un avis sur la prise de participation au capital de la SIEM de Saint-Maur-des-Fossés et ayant simultanément la qualité d'administrateur de la SIEM

Mme Pascale CHEVRIER
Mme Marie-France QUEST
Mme Catherine DISTINGUIN

## 2 – EN CE QUI CONCERNE LES CESSIONS

➢ **Cession de la propriété sise 3 Villa Camus à la ville de Saint-Maur-des-Fossés**

Les membres du conseil d'administration du 20 novembre 2009 de l'OPH ayant donné un avis sur la cession :

| | |
|---|---|
| M. Jacques LEROY | 1er Maire-adjoint et Président de l'OPH |
| Mme Pascale CHEVRIER | Adjointe au Maire |
| M. René GAILLARD | Conseiller municipal |
| M. Guy DELOCHE | Conseiller municipal |

## 3 – EN CE QUI CONCERNE LES ACQUISITIONS

➢ **Acquisition à la ville de Saint-Maur-des-Fossés de l'immeuble sis au 60 avenue Léon Bocquet occupé par l'association Terre d'Asile**

Les administrateur du conseil d'administration de l'OPH du 26 novembre 2010 cumulant la qualité d'élu local et ayant donné un avis sur l'acquisition sont :

| | |
|---|---|
| M. Jacques LEROY | 1er Maire-adjoint et Président de l'OPH |
| Mme Pascale CHEVRIER | Adjointe au Maire |
| Mme Catherine DISTINGUIN | Conseillère municipale |
| M. René GAILLARD | Conseiller municipal (absent et représenté) |
| M. Guy DELOCHE | Conseiller municipal |
| M. Jacques-Nicolas de WECK | Conseiller municipal |
| Mme Marie-France QUEST | Conseillère municipale |
| Mme Michèle NATAF | Conseillère municipale (absente et représentée) |

➢ **Acquisition à la ville de Saint-Maur-des-Fossés de l'immeuble 24 rue Washington**

Les administrateur du conseil d'administration de l'OPH du 30 mars 2012 cumulant la qualité d'élu local et ayant donné un avis sur l'acquisition sont :

| | |
|---|---|
| M. Jacques LEROY | 1er Maire-adjoint et Président de l'OPH |
| Mme Pascale CHEVRIER | Adjointe au Maire |
| M. Jean COGNET | Conseiller municipal |
| M. René GAILLARD | Conseiller municipal |
| M. Guy DELOCHE | Conseiller municipal |
| Mme Catherine DISTINGUIN | Conseillère municipale |
| Mme Marie-France QUEST | Conseillère municipale |
| M. Jacques-Nicolas de WECK | Conseiller municipal (absent et représenté par Mme CHEVRIER) |
| Mme Michèle NATAF | Conseillère municipale (absente et représentée par M. LEROY) |

## 4 – EN CE QUI CONCERNE LES DROITS DE BAIL A CONSTRUCTION

➢ **Bail à construction du 5 avenue de la République**

Le conseil d'administration a autorisé la signature des baux à construction lors de la séance du 29 juin 2011. Certains administrateurs de la SIEM ayant pris part au vote étaient également administrateurs de l'OPH de Saint-Maur-des-Fossés :

| | |
|---|---|
| Mme Pascale CHEVRIER | Administratrice de la SIEM |
| M. Jacques-Nicolas de WECK | Vice-présidente de la SIEM |
| Mme Catherine DISTINGUIN | Administratrice de la SIEM |

➢ **Bail à construction du 14/16 rue Léon Bocquet**

Le conseil d'administration a autorisé la signature du bail à construction lors de la séance du 23 novembre 2012 . Certains administrateurs de l'OPH ayant pris part au vote sont également administrateurs de la SIEM de Saint-Maur-des-Fossés :

| | |
|---|---|
| Mme Pascale CHEVRIER | Administratrice de la SIEM |
| Mme Marie-France QUEST | Administratrice de la SIEM |
| Mme Catherine DISTINGUIN | Administratrice de la SIEM |

## 5 – EN CE QUI CONCERNE LA MISE A DISPOSITION DES BUREAUX

Le conseil d'administration du 26 mai 2011 a autorisé la mise à disposition des bureaux de la SIEM à l'OPH de Saint-Maur-des-Fossés. Certains membres cumulant la qualité d'administrateur des deux organismes ont pris part au vote :

| | |
|---|---|
| Mme Pascale CHEVRIER | Administratrice de la SIEM |
| Mme Catherine DISTINGUIN | Administratrice de la SIEM |
| M. Jacques-Nicolas de WECK | Vice-présidente de la SIEM |

Annexe n° 1-6

## Absence du quorum requis pour la nomination de deux directeurs généraux

Il est relevé que la nomination de deux directeurs généraux (MM. Biaussat et Potier) n'a pas recueilli le quorum prévu par l'article R 421.13 du CCH.

M. Biaussat Alain a été nommé directeur général (DG) de l'office par le conseil d'administration du 29/01/2010. Selon les dispositions de l'article R 421. 13 du CCH alinéa 4 « *la décision relative à la nomination du directeur général* d'un office *est prise à la majorité des 2/3 des membres ayant voix délibérative, présents ou représentés* ». Or, à la séance du 29/01/2010 (Annexe n° 1-6.1), la nomination du DG a été prise par 9 voix pour (à cette séance, il y avait 13 membres présents et 3 représentés. Les 2/3 des présents et représentés correspondent à 11. Il aurait donc fallu 11 voix pour, pour que la règle des 2/3 soit respectée).

En outre, M. Jean-Marc Potier a été nommé directeur général (DG) de l'office par le conseil d'administration du 26/06/2013. Or, selon les dispositions de l'article R 421. 13 du CCH *la décision relative à la nomination du directeur général* d'un office *est prise à la majorité des 2/3 des membres ayant voix délibérative, présents ou représentés*. Or, à la séance du 26/06/2013 (Annexe n° 1-6.2), la nomination du DG a été prise à l'unanimité des présents (soit par 8 membres). A cette séance, il y avait 8 membres présents et 5 représentés. Les 2/3 des présents et représentés correspondent à 9. Il aurait donc fallu 9 voix pour, pour que la règle des 2/3 soit respectée).

Annexe n° 1-7

## VISITE DE PATRIMOINE

La visite de patrimoine a porté sur l'ensemble du patrimoine, y compris les foyers.

**La visite de patrimoine a fait apparaître un besoin important d'entretien sur certains sites ainsi que des carences en matière de sécurité et risques de danger.**

En effet, l'OPH possède deux groupes qui présentent des dégradations et désordres à traiter en urgence, s'agissant du foyer Bourdignon et de l'immeuble loué à l'association France Terre d'Asile.

- du foyer du 6 rue Bourdignon (composé de 6 logements) qui n'a jamais fait l'objet de travaux particuliers hormis la remise en état de deux logements suite à l'affaissement d'un plancher. Les menuiseries de cet immeuble sont en mauvais état et méritent d'être remplacées si l'office décide de conserver cette propriété,

- et de l'immeuble sis 60 rue Léon Bocquet (comprenant 8 logements) loué actuellement à l'association « France Terre d'Asile » et qui présente des anomalies susceptibles d'engendrer des risques imminents et dangereux. Ce bâtiment d'activité des années 1950 a été transformé en logements. Depuis son acquisition par l'OPH, il n'a fait l'objet d'aucuns travaux hormis le changement de convecteurs électriques. Le diagnostic technique réalisé en septembre 2012 et mis à jour en janvier 2013, relève des travaux de sécurité incendie dans les parties communes à réaliser dans l'année et des travaux à entreprendre dans les logements (création de VMC dans les cuisines, mise en conformité électrique, remplacement des menuiseries...).

Au cours de la visite de ce groupe, il a été constaté l'absence de garde-corps réglementaire (destiné à protéger d'une éventuelle chute) au niveau du porche du sous-sol (hauteur d'environ 2 mètres) situé dans la cour intérieure de devant. Par ailleurs, sur le palier du dernier étage, une porte non verrouillée, donne accès à un escalier non éclairé et encombré (dépôt d'un poste de télévision sur une marche) menant aux combles dont une fenêtre ne comporte pas de vitre et une porte ouvre directement sur le toit avec quelques marches sur la pente du toit. Cet endroit est dangereux d'autant qu'il a été noté la présence d'enfants dans le bâtiment. Il a été noté également l'absence d'extincteur et de plan d'évacuation.

En outre, l'acte notarié d'acquisition mentionne :

- la présence d'amiante dans certains composants de construction dont l'état de conservation des produits et matériaux a été qualifié de dégradé,

- les installations intérieures d'électricité réalisées depuis plus de 15 ans ont fait l'objet d'un contrôle préalable à la vente en vue d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes. Celles de deux logements ont été déclarées comme « comportant une ou des anomalies pour lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elles présentent ». Les anomalies concernent « les règles liées aux zones dans les locaux contenant une baignoire ou une douche ». Il apparaît donc urgent de prendre les mesures qui s'imposent en vue de remédier aux situations de dangerosité.

L'OPH doit engager une réflexion sur le devenir de ces groupes (démolition/reconstruction ou réhabilitation). Suite aux interventions des inspectrices-auditrices, l'OPH a informé la Mllos que des mesures conservatoires ont été prises pour cet immeuble du 60 rue Léon Bocquet : pose d'un verrou sur la porte menant aux combles, mise en place d'une clôture de type BASTIPLI sur une hauteur de 2 m 20 au niveau du porche du sous-sol afin d'éviter toute chute éventuelle, traitement des anomalies électriques identifiées dans deux logements par une société spécialisée. En ce qui concerne la présence d'amiante, notamment les plaques ondulées, l'OPH précise que « l'accès au jardin n'est pas autorisé aux locataires. La porte d'accès a été fermée par une serrure dont l'OPH est le seul à posséder la clef avec France Terre d'Asile ».

**L'office n'a pas été en mesure de fournir de registre de sécurité de ses immeubles collectifs.**
L'article R. 111-13 du CCH indique notamment que les propriétaires sont tenus d'assurer l'exécution des obligations d'entretien et de vérification des installations, aménagements et dispositifs mécaniques, automatiques ou non ; ils doivent pouvoir en justifier, notamment par la tenue d'un registre[1].

En outre, des réunions périodiques avec le gestionnaire des foyers permettraient de vérifier que les contrôles des équipements de sécurité et des ascenseurs sont effectués.

- **Ascenseurs**

**L'OPH n'a pas fourni les renseignements concernant les travaux de mise en conformité des ascenseurs de l'ensemble de son parc.**
L'OPH dispose d'un parc de 3 ascenseurs. L'entretien est confié à un prestataire. L'office n'a pas fourni de renseignement sur la réalisation des travaux de mise en conformité des trois échéances réglementaires 2010, 2014 et 2018 (hormis pour l'appareil sis 45 rue des Remises : conforme aux normes échéance du 31/12/2010), ni sur le contrôle technique périodique obligatoire des ascenseurs portant sur l'état de fonctionnement des appareils et sur la sécurité des personnes, créé par la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat (article. L. 125-2-3 et R. 125-2-4 du CCH).

- **Les diagnostics de performance énergétiques**

**La société n'a pas fourni l'ensemble des diagnostics de performance énergétique (DPE) obligatoires en cas de location pour les baux signés ou renouvelés à compter du 1er juillet 2007.**
Le prestataire de l'OPH chargé de la gestion locative a adressé aux inspectrices auditrices de la Miilos, les DPE des 8 logements de l'immeuble sis 123 rue du Docteur Roux. Les DPE du 24 rue Washington ont été établis en 2009 et 2011. Les DPE des 24 logements pompiers n'ont pas été fournis.

- **Les repérages en matière d'amiante**

**L'office n'a pas été en mesure de fournir l'ensemble des diagnostics techniques amiante (DTA).**
L'office n'a remis aucun document concernant les diagnostics amiante des 24 logements réservés aux sapeurs pompiers et des foyers à l'exception du pré-rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant la réalisation de travaux au foyer du Bellay (foyer pour personnes âgées). Il est rappelé à l'office que le patrimoine dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997 aurait dû faire l'objet, au 31/12/2005, d'un DTA.

Le diagnostic technique du foyer de la Pie, établi en avril 2012, fait état « d'une suspicion d'amiante au niveau du flocage du plafond dans les caves en sous sol».

L'acte notarié en date du 31/01/2011 relatif à l'acquisition par l'OPH, d'une propriété (appartenant à la Commune de Saint-Maur-des-Fossés) sise 60 rue Léon Bocquet comprenant un immeuble à usage commercial et d'habitation (8 logements) loué à l'Association « France Terre d'Asile », indique qu' « un état établi par la société AVRD le 4/5/2010 révèle la présence d'amiante, précise la localisation et l'état de conservation des produits et matériaux ». Certains matériaux déclarés amiantés sont indiqués comme étant en état dégradé. Ce document rappelle que « dès lors que le rapport révèle la présence d'amiante dans l'immeuble, le propriétaire doit procéder :

-soit à un contrôle périodique (effectué dans un délai de 3 ans maximum à compter de la date de remise au propriétaire des résultats du contrôle ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage,

- soit à une surveillance du niveau d'empoussièrement dans l'atmosphère par un organisme agréé,

- soit à des travaux de confinement ou de retrait de l'amiante par une entreprise spécialisée ». L'office n'a pas donné de renseignement sur la suite réservée à la présence d'amiante dans cette propriété.

Par ailleurs, l'Office n'a engagé aucune action d'actualisation des DTA notamment pour prendre en compte les évolutions réglementaires issues du décret n° 2011-629 du 3 juin 2011 relatif à la protection contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis et des arrêtés du 12 décembre 2012.

---

[1] Décret n° 78-1132 du 29 novembre 1978.

Annexe n° 1-8

## Synthèse de l'étude prévisionnelle de l'OPH de Saint-Maur-des-Fossés

Une synthèse de l'étude prévisionnelle d'exploitation de l'ensemble des programmes a été réalisée sur la période 2011 à 2025. Pour des raisons de présentation, les résultats retracés ci-après ne retiennent que la période 2011 à 2022.

**Synthèse de tous les programmes**

| En € | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Loyers nets | 1 530 | 828 | 873 | 901 | 971 | 1 788 | 1 817 | 1 803 | 1 827 | 1 858 | 1 825 | 1 846 |
| Autres produits | 13 | 38 | 51 | 68 | 228 | 44 | 46 | 48 | 50 | 53 | 55 | 57 |
| Charges d'exploitation | -1 910 | -484 | -359 | -379 | -396 | -588 | -606 | -624 | -642 | -662 | -681 | -702 |
| Maintenance (C/615) | -471 | -31 | -55 | -36 | -36 | -72 | -90 | -92 | -95 | -98 | -102 | -108 |
| TFPB | -250 | -109 | -112 | -117 | -125 | -130 | -136 | -141 | -147 | -153 | -159 | -165 |
| Excédent brut d'exploitation | -1 088 | 242 | 397 | 437 | 641 | 1 042 | 1 032 | 994 | 994 | 998 | 937 | 930 |
| Produits financiers | 131 | 305 | 171 | 146 | 88 | 90 | 92 | 95 | 98 | 101 | 104 | 108 |
| Annuités | -444 | -444 | -444 | -481 | -594 | -976 | -978 | -814 | -810 | -811 | -747 | -652 |
| Autofinancement net | -1 401 | 103 | 124 | 102 | 135 | 156 | 146 | 275 | 282 | 288 | 294 | 385 |
| En % des loyers | -92% | 12% | 14% | 11% | 14% | 9% | 8% | 15% | 15% | 16% | 16% | 21% |
| FRNG à terminaison | 25 307 | 18 694 | 14 288 | 12 013 | 6 629 | 6 798 | 6 946 | 7 223 | 7 506 | 7 796 | 8 093 | 8 480 |

Les hypothèses d'évolution des différentes composantes retenues pour l'élaboration de l'analyse sont les suivantes : + 1,7 % par an pour l'IRL des logements conventionnés et + 2 % pour les non conventionnés, l'ICC ; + 3 % par an pour l'actualisation des charges de fonctionnement ; + 2,5 % par an pour l'indexation des charges de personnel ; + 4% par an pour celle de la TFPB ; + 2,5 % par an pour le taux d'indexation des travaux.

**L'office ne dispose pas d'une analyse prévisionnelle fiable et établie en relation avec une stratégie patrimoniale claire et approuvée par le conseil d'administration.**

La synthèse prévisionnelle est l'outil essentiel du conseil d'administration pour déterminer la stratégie patrimoniale de l'office. Le fait qu'il ne soit pas complètement fiable est tout à fait regrettable.

➢ Les résultats des calculs de la synthèse ne correspondent ni à l'excédent/insuffisance d'exploitation brut(e), ni à l'autofinancement net de l'arrêté des comptes des exercices 2011 et 2012 :

| En k€ | Synthèse de la SCET | Arrêté des comptes | Ecarts constatés |
|---|---|---|---|
| excédent brut d'exploitation 2011 | 8901 | 5 825 | - 3 076 |
| insuffisance brute d'exploitation 2012 | - 1 088 | - 178 | 910 |
| autofinancement net 2011 | - 1 401 | - 1 846 | - 445 |
| autofinancement net 2012 | 103 | - 52 | -155 |

➢ La présentation est complexe et peu lisible. Deux exemples illustrent ce qui précède :

- les loyers sont calculés sur la période 2011 à 2025 en prenant comme base de référence les loyers quittancés en 2010 actualisés tenant compte des loyers des opérations nouvelles livrées et diminués des loyers actualisés correspondant aux logements vendus à Coopération et Famille le 26 avril 2011 ;

- les annuités d'emprunts sont calculées sur la période 2011 à 2025 sur la base des « annuités au fil de l'eau » de l'exercice 2011 diminuées des annuités correspondant aux programmes vendus en 2011 et augmentés des annuités correspondant au financement des nouveaux programmes identifiés. Comme indiqué au § 5.1 les emprunts du patrimoine cédé ont fait l'objet de remboursements anticipés. Par ailleurs, l'annuité 2011 est erronée (figurant dans la synthèse de la SCET pour 443 778 € au lieu de 1 420 576 €) de même que celle de 2012 (443 894 € au lieu de 484 569 €).

Le cumul des opérations d'investissement prévu dans la synthèse prévisionnelle indique un montant de travaux d'amélioration et de construction de 42 314 k€ financés à hauteur de 18 697 k€ par financement externe. Toutefois, il est constaté les anomalies suivantes :

➢ Les travaux de rénovation prévus pour les trois résidences sociales dans la synthèse prévisionnelle ne sont pas cohérents avec l'avenant n° 1 de la CUS pour les logements-foyers :

- pour le programme La Pie, l'avenant prévoit un montant de 586 k€ ( et avec option ravalement ITE et remplacement vitrage 865 k€) alors que la synthèse prévisionnelle indique un montant de 15 k€ en 2011 ;
- pour le foyer du Bellay, l'avenant prévoit un montant de 788 k€ (et avec option ravalement ITE et remplacement vitrage 948 k€) alors que la synthèse prévisionnelle revoit une augmentation significative évaluée à 15 k€ en 2011 + 1 550 k€ en 2014 ;
- pour la résidence sociale Bourdignon, l'avenant prévoit un montant de travaux de 474 k€ alors que la synthèse prévisionnelle ne prévoit pas de travaux.

➢ Les opérations d'investissement prévisionnelles ne sont pas en phase avec la réalité des opérations :

- La réhabilitation du programme des logements des pompiers estimés à 1 593 k€ est prise en compte dans la prévisionnelle pour 1 100 k€.
- L'acquisition du terrain du programme sis 116 avenue Foch pour 2 000 k€ est enregistré en 2013 alors que l'acte de vente a été signé en décembre 2011.
- Les terrains sis aux 5 avenue de la République (1 200 k€) et 14/16 rue Léon Bocquet (1 000 k€) ne sont pas repris en 2011.

Des investissements sont inscrits dans la prévisionnelle à hauteur de 8 500 k€ sur la période 2011 à 2013 au titre de la structure qui n'ont pu être expliqués.

Annexe 4-9



| OPH de SAINT-MAUR | | | | Contrôle de la déclaration 2013 (Non automatisé) |
|---|---|---|---|---|
| ANNEE DE LA DECLARATION : | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 |
| Date de la déclaration : | 14/04/2010 | 28/03/2011 | 16/05/2012 | 29/04/2013 |
| Date limite réglementaire de versement : | 16/04/2010 | 01/04/2011 | 20/05/2012 | 13/05/2013 |
| Exercice comptable de référence : | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
| P.M. : Nb. Logements familiaux propriété de l'organisme | 780 Lgt. | 739 Lgt. | 320 Lgt. | 221 Lgt. |
| P.M. : Nb. Logements familiaux soumis à cotisation selon l'organisme | 859 Lgt. | 879 Lgt. | 320 Lgt. | 221 Lgt. |
| *Loyers des logements à usage locatif (Loyers conventionnés, Non convent. et SLS)* | 3 069 963 € | 2 488 551 € | 823 229 € | 26 578 € |
| Indemnités d'occupation (C/7048 pour partie, pour la part assimilable a des loyers) | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| Déductions (valeur absolue): | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| Total A | 3 069 963 € | 2 488 551 € | 823 229 € | 26 578 € |
| *Loyers des Logements-Foyers (C/70-16)* | 480 095 € | 486 467 € | 561 519 € | 468 860 € |
| Déductions (valeur absolue) : | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| Total B | 480 095 € | 486 467 € | 561 519 € | 468 860 € |
| Assiette de calcul de la cotisation C (=A+B) : | 3 550 058 € | 2 975 018 € | 1 384 749 € | 495 438 € |
| Taux de cotisation | 1,31% | 1,31% | 1,31% | 1,27% |
| Montant de la cotisation avant réductions (D=C x Taux) : | 46 506 € | 38 973 € | 18 140 € | 6 292 € |
| | | | | |
| REDUCTIONS : | | | | |
| *Nombre de bénéficiaires des aides sociales (APL ou AL) compris Foyers* | 285 Loc. | 293 Loc. | 0 Loc. | 43 Loc. |
| Taux unitaire | 36 €/ Loc. | 36 €/ Loc. | 36 €/ Loc. | 36 €/ Loc. |
| Montant réduction APL/AL : | 10 260 € | 10 548 € | 0 € | 1 548 € |
| *Nombre de lgts. Locatifs et lgts. Foyers (Unités-Lits) situés en ZUS* | 0 Lgt. | 0 Lgt. | 0 Lgt. | 0 Lgt. |
| Taux unitaire | 29 €/ Loc. | 29 €/ Loc. | 29 €/ Loc. | 29 €/ Loc. |
| Montant réduction ZUS : | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| *Nombre de lgts. locatifs et lgts. Foyers (Unités-Lits) mis en service au cours de l'année* | 0 Lgt. | 0 Lgt. | 0 Lgt. | 0 Lgt. |
| Taux unitaire | 720 €/ Loc. | 720 €/ Loc. | 720 €/ Loc. | 720 €/ Loc. |
| Montant réduction mises en service : | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| Montant total des réductions (E) : | 10 260 € | 10 548 € | 0 € | 1 548 € |
| | | | | |
| MONTANT DE LA COTISATION APRES REDUCTIONS (D - E) : | 36 246 € | 28 425 € | 18 140 € | 4 744 € |
| Montant réglé à la CGLLS par l'organisme | 36 246 € | 28 425 € | 18 140 € | 4 407 € |
| Différence : versement insuffisant ( - ) ou excédentaire ( + ) | 0 € | 0 € | -0 € | -337 € |

| COTISATION ADDITIONNELLE due par les seuls organismes HLM (assiette : comptes de l'avant dernier exercice clos) | DECLARATION 2010 (Ref. 2008) | DECLARATION 2011 (Ref. 2009) | DECLARATION 2012 (Ref. 2010) | DECLARATION 2013 (Ref. 2011) |
|---|---|---|---|---|
| Date de règlement : | 10/09/2010 | 06/02/2012 | 04/02/2013 | 11/12/2013 |
| Date limite réglementaire de versement ou de validation du paiement (télédéclaration) : | 14/09/2010 | 15/02/2012 | 15/02/2013 | 10/12/2013 |
| Taux Partie fixe : | 5 €/ Lgt. | 7 €/ Lgt. | 6 €/ Lgt. | 3,50 € |
| Nb. de logements familiaux propriété de l'organisme (avant dernier exercice clos) : | 1 250 Lgt. | 760 Lgt. | 749 Lgt. | 72 Lgt. |
| Nb. d'unités Foyer (avant dernier exercice clos) : | 145 Lgt. | 145 Lgt. | 140 Lgt. | 140 Lgt. |
| Montant partie fixe: | 6 975 € | 6 335 € | 5 334 € | 742 € |
| (Voir informations Tableau de ventilation des charges et produits par activités) | | | | |
| Résultat de l'activité locative (Tableau de ventilation des charges et des produits retraité) : | 329 673 € | 4 856 762 € | -503 184 € | 25 781 274 € |
| + Dotations aux amortissements et provisions au titre gestion locative (C/68) : | 1 289 662 € | 1 364 739 € | 1 231 172 € | 1 331 107 € |
| - Reprises sur amortissements et provisions au titre gestion locative (C/78) : | -135 035 € | -137 731 € | -188 734 € | -414 580 € |
| + Valeurs comptables des éléments d'actif cédés au titre gestion locative (C/675) : | 151 221 € | 6 825 202 € | 288 727 € | 19 857 376 € |
| - Produits des cession d'éléments d'actif au titre gestion locative (C/775) : | 0 € | -12 013 000 € | -134 000 € | -40 215 000 € |
| - Quote part des subventions d'investissement virées au résultat au titre gestion locative : | -312 065 € | -609 290 € | -264 280 € | -7 099 101 € |
| - Remboursements en capital des emprunts locatifs (uniquement code 2.21 depuis 2006) hors R.A. | -744 380 € | -922 000 € | -968 944 € | -569 119 € |
| - Subventions reçues en produits dans l'exercice dans le cadre d'un protocole CGLLS : | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| - Subventions de l'ANRU reçues pendant l'exercice, au titre de l'équilibre des opérations de démolition | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| - Indemnités d'assurances reçues pendant l'exercice au titre des catastrophes naturelles | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| +/- Variation du compte 16883 : | -62 576 € | -47 243 € | -219 621 € | -517 625 € |
| - Transfert de charges financières C/7963 : | -9 € | -7 319 € | -219 621 € | -517 625 € |
| Autofinancement retraité, Assiette de calcul de la part variable : | 516 491 € | -689 880 € | -1 078 486 € | -2 363 293 € |
| Plafond d'autofinancement : | 522 092 € | 309 934 € | 174 665 € | 139 732 € |
| Montant de l'autofinancement net au delà du plafond : | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| Montant partie variable : | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| | | | | |
| TOTAL COTISATION ADDITIONNELLE A LA CGLLS : | 6 975 € | 6 335 € | 5 334 € | 742 € |
| Montant additionnel réglé a la CGLLS par l'organisme : | 6 975 € | 6 335 € | 5 334 € | 742 € |
| Différence : versement insuffisant ( - ) ou excédentaire ( + ) | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € |

RAPPORT D'INSPECTION N° 2013-118
**OPH DE SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS – 94**

# 2. ANNEXES AUX REPONSES DE L'ORGANISME

DÉPARTEMENT DU VAL-DE-MARNE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
LIBERTÉ - ÉGALITÉ - FRATERNITÉ

# VILLE DE SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS

## OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT

Ministère de l'Economie et des Finances
Mission Interministérielle d'Inspection
Du Logement Social (Miilos)
Monsieur Lucien Touzery
Chargé de mission d'inspection
Grande Arche
92055 La Défense Cedex

Saint-Maur le, 1 août 2014

**Objet** : Réponse au rapport provisoire numéro 2013-118 de juillet 2014.

Monsieur Touzery,

Vous trouverez ci-joint un ensemble d'éléments en réponse à votre rapport provisoire ci-dessus.

Le délai que vous avez aimablement accordé à Monsieur Frédéric Abdallah, Directeur de l'Office, n'a finalement pas été nécessaire.

Vous trouverez ci-joint les réponses à toutes vos observations.

Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie d'agréer, Monsieur Touzery, l'expression de ma considération distinguée.

Jacques Leroy
Ancien Président
de l'O.P.H. de Saint-Maur

SIÈGE : Hôtel de ville Place Charles de Gaulle 94107 Saint Maur des Fossés Cedex
☎ 01 41 81 10 50 - Télécopie 01 41 81 10 51 - http://www.saint-maur.com