

Rapport définitif n°2012-029 Octobre 2012

Office public de l'Habitat de Courbevoie

(Courbevoie Habitat)

Courbevoie (92)

FICHE RÉCAPITULATIVE DU RAPPORT DÉFINITIF

N° 2012-029

OPH COURBEVOIE HABITAT – 92

Présidente : Mme Yolande Deshayes
 Directeur général : M. Pascal Siry
 Adresse : 1 rue Massenet
 92400 Courbevoie

Nombre de logements familiaux gérés : 4184

Nombre de logements familiaux en propriété : 4145

Nombre d'équivalents logements des foyers en propriété : 0

Indicateurs ¹	Organisme	Réf. nat.	Réf. région
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	0.2	1.17	0.83
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	27.4	46.7	32.3
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vac. techn.(%)	1.56	1.4	1.1
Loyers mensuels (€/m² de surface corrigée)	3.3	2.99	3.35
Loyers mensuels (€/m² de surface habitable)	6.02		
Fonds de roulement net global à term. des op. (mois de dépenses)	nc		
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	6 Quartile : 3	4.6	
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	24 Quartile : 4	12.61	
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	8.1 Quartile : 1	13.65	

Présentation générale de l'organisme L'OPH Courbevoie Habitat a pour collectivité de rattachement la ville de Courbevoie (Hauts-de-Seine) qui compte 85 054 habitants et un taux de 21,32 % de logements sociaux au 1^{er} janvier 2011 (contre 19,96 % au 1^{er} janvier 2007). Au 31 décembre 2011, il est propriétaire de 4 145 logements locatifs sociaux familiaux collectifs dont 1 388 conventionnés. Il gère, en outre, 39 logements appartenant à la ville. L'office ne possède aucun logement en ZUS et n'est impliqué dans aucun programme de rénovation urbaine.

Points forts

- Patrimoine attractif et bien entretenu
- Situation financière confortable

Points faibles

- Depuis 2007, la gouvernance de l'office connaît une instabilité récurrente et une rotation inhabituelle du personnel d'encadrement ; des procédures contentieuses sont engagées contre l'office

¹ Les sources des données de référence et les dates retenues figurent en annexe Sources et sigles

- Les données de l'enquête OPS 2009 envoyées aux services de l'Etat par l'office ne correspondent pas aux données de l'enquête OPS 2009 inscrites dans la CUS
- L'office accueille une population moins sociale que la moyenne des organismes régionaux
- L'office n'a pas atteint les objectifs fixés par l'accord collectif départemental, y compris en 2011, alors qu'il en avait pris l'engagement dans la CUS
- Certaines opérations présentent des charges importantes
- L'office n'a pas produit d'offre nouvelle de logements sociaux depuis le début des années 1990
- La réhabilitation (en Palulos) du groupe Normandie est achevée depuis plusieurs mois mais il n'y a pas de convention APL. Fin 2011, des logements n'étaient toujours pas reloués
- Anomalies comptables et contrôle de l'ordonnateur insuffisant
- Le PSP n'est pas actualisé et il n'existe pas d'analyse prévisionnelle

Anomalies ou irrégularités particulières

- Le contrat de travail de droit public du directeur général de l'office n'est pas conforme aux dispositions des articles R. 421-20 (1), R. 421-20-1 et R. 421-20-4 du CCH
- Pour le traitement des demandes de logement, l'office ne respecte pas les nouvelles dispositions du CCH. De plus, il ne procède pas à la radiation de la demande dès lors qu'un logement est attribué au demandeur
- L'OPH n'a pas réalisé le recensement exhaustif du contingent réservé à l'Etat sur la totalité de son patrimoine, comme le prévoit l'article R. 441-5 du CCH depuis février 2011
- Les logements réservés à la ville de Courbevoie ne sont pas identifiés
- Les contrats de location ne sont pas accompagnés des annexes réglementaires
- L'office a appliqué la mesure de modulation du SLS prévue dans son projet de CUS, dès le 1^{er} avril 2010, sans attendre la signature de sa CUS par le préfet de région
- Sur la période 2008-2011, le conseil de concertation locative n'a pas été réuni régulièrement

Conclusion Courbevoie Habitat, qui gère 4 184 logements, n'a produit aucune offre nouvelle depuis 1993 malgré une situation financière très confortable.

Depuis 2007, on observe un dysfonctionnement de l'organisme : des conflits internes entre les organes dirigeants (présidence, direction générale, encadrement) se traduisent notamment par l'arrêt, pour raison professionnelle, de l'activité du directeur général et par trois procédures contentieuses.

Le contrat de droit public du directeur général, qui comporte des clauses irrégulières, devra être modifié.

L'office loge une population dont les caractéristiques sociales sont moins marquées que la moyenne francilienne des ménages locataires du parc social. En outre, il n'a pas rempli les objectifs fixés de relogement de personnes défavorisées dans le cadre de l'accord collectif départemental. L'office ne respecte pas la réglementation en vigueur dont notamment : absence de réservations de logements pour le contingent préfectoral, mise en œuvre d'une modulation du SLS, non application des règles relatives au traitement de la demande de logement...

Depuis de nombreuses années, la stratégie de l'organisme a concerné les travaux d'entretien du patrimoine. Sur la période récente, les réhabilitations ont concerné 355 logements. L'office n'a pas produit d'offre nouvelle de logements sociaux ; il dispose néanmoins d'un projet d'acquisition de 19 logements en VEFA.

La situation financière de l'office est très confortable avec un autofinancement très élevé (25% des loyers en 2009 et 2010). L'office qui initie un nouveau développement de l'offre de logements, et dont l'augmentation très importante des charges d'exploitation et des prélèvements CGLLS risque de faire chuter l'autofinancement, doit réaliser une analyse prévisionnelle intégrant tous ces paramètres.

Inspectrices-auditrices Miilos : Sophie Dion et Florence Marlot-Secret
Chargée de mission d'inspection : Hélène Roux
Précédent rapport Miilos : n°2011-024 d'août 2011
Contrôle effectué du 14/03/2012 au 5/06/2012
Diffusion du rapport définitif : Octobre 2012

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° 2012-029

OPH COURBEVOIE HABITAT – 92

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.....	2
2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE.....	6
3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE	6
3.1 OCCUPATION DU PARC	6
3.2 ACCES AU LOGEMENT	7
3.3 LOYERS ET CHARGES.....	10
3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES	12
3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES	12
3.6 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE	13
4. PATRIMOINE.....	13
4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE	13
4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE	14
4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE	14
4.4 MAINTENANCE DU PARC	15
4.5 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE.....	15
5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE.....	16
5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE.....	16
5.2 ANALYSE FINANCIERE.....	17
5.3 ANALYSE PREVISIONNELLE.....	20
5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE	20
6. CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS.....	21
6.1 PERIODE A VERIFIER.....	21
6.2 CONTENU DE LA VERIFICATION.....	21
6.3 CONCLUSION SUR LE CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS	21
7. CONCLUSION	22
8. LISTE DES ANNEXES.....	23

1. PRÉAMBULE

La Miilos effectue le contrôle de l'office public de l'habitat de Courbevoie « Courbevoie Habitat » 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'État 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 de 2011 était un contrôle ciblé « contingent préfectoral ». Le contrôle complet de 2008 faisait état d'un organisme à la situation financière solide dont la stratégie devait être définie et le mode de fonctionnement remis à plat. L'organisme, qui assurait un bon service de proximité, devait renforcer son rôle dans la gestion de la demande de logements et recentrer son activité sur des populations plus fragiles.

Le présent contrôle a porté sur les exercices comptables 2006-2010 et la gestion 2006-2012.

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

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME

L'OPH Courbevoie Habitat a pour collectivité de rattachement la ville de Courbevoie (Hauts de Seine) qui compte 85 054 habitants et un taux de 21,32 % de logements sociaux au 1^{er} janvier 2011 (contre 19,96 % au 1^{er} janvier 2007).

Le 1^{er} janvier 2011, les villes de Courbevoie et de Puteaux ont créé la communauté d'agglomération Seine-Défense qui réunit 130 575 habitants. Par délibération en date du 12 octobre 2011, la communauté d'agglomération a décidé d'engager l'élaboration d'un programme local de l'habitat (PLH). Sur ce territoire très attractif, riche en emplois et d'une accessibilité exceptionnelle aux réseaux de transports métropolitains, le marché du logement connaît de fortes tensions : prix élevés, besoins en nouveaux logements...

Sur les 23 bailleurs sociaux implantés sur la commune de Courbevoie, l'office est celui qui gère le parc le plus important. Au 31 décembre 2011, il est propriétaire de 4 145 logements locatifs sociaux familiaux collectifs dont 1 388 conventionnés, soit 27,81 % du parc. Il gère, en outre, 39 logements appartenant à la ville.

L'office ne possède aucun logement en ZUS et n'est impliqué dans aucun programme de rénovation urbaine.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Gouvernance

Le conseil d'administration de Courbevoie Habitat est présidé, depuis le 17 avril 2008, par Mme Yolande Deshayes, premier adjoint au maire. Elle a succédé à M. Claude Kuntz. Le vice-président est M. Jacques Kossowski, maire de Courbevoie et député des Hauts de Seine.

Le conseil d'administration, à 23 membres, a été installé le 26 septembre 2008. Sur la période de contrôle, le conseil s'est réuni 9 fois par an.

Obs 1 : Un administrateur est régulièrement absent des séances du conseil d'administration.

Depuis la mise en place, en septembre 2008, du conseil d'administration, un administrateur désigné par la collectivité territoriale de rattachement de l'office n'a assisté à aucune réunion du conseil. Il est rappelé qu'en vertu de l'article L. 421-13 du CCH « *tout membre du conseil*

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 1

Nous prenons acte de cette observation et en informerons la ou les personnes concernées, tout en précisant n'avoir fait l'objet d'aucune observation du contrôle de la légalité qui reçoit l'intégralité des délibérations du Conseil d'Administration. La décision dépend néanmoins du Préfet conformément à l'article L 421-13 du CCH.

Le contrôle de la légalité n'est pas responsable de la comptabilisation des absences répétées d'un administrateur. L'initiative en revient à l'office et la décision en effet est de la compétence du préfet aux termes de l'art L 421-13 du CCH.

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 ».

Chaque année, le conseil d'administration vote le budget, délibère sur les loyers et sur la vente des logements locatifs sociaux aux locataires, se prononçant défavorablement sur ce dernier point. Le conseil a mis en place un bureau, une commission d'attribution des logements (CAL), une commission d'appel d'offres (CAO), une commission des affaires générales, une commission des finances et une commission des travaux.

En application de l'article R. 421-16 du CCH, le conseil d'administration a donné au bureau délégation de compétence pour « la réalisation des opérations relatives au placement des fonds de l'office ainsi que les opérations de gestion de trésorerie ».

Le plan stratégique de patrimoine (PSP) a été approuvé le 1^{er} octobre 2009, sur des données 2007. La convention d'utilité sociale a été signée par le préfet de région le 30 juin 2011.

Obs 2 : Depuis 2007, la gouvernance de l'office connaît une instabilité récurrente et une rotation inhabituelle du personnel d'encadrement ; des procédures contentieuses sont engagées contre l'office.

Une rotation inhabituelle des personnels d'encadrement et des conflits avérés qui concernent les organes dirigeants de l'office sont le signe de fortes tensions internes.

- Depuis 2007, la direction générale a été assurée par 4 personnes différentes.

- Mme Caroline Portier a été nommée directeur de l'office à compter du 19 mars 2007 et directeur général le 26 septembre 2008. Par délibération du 9 février 2009, le conseil d'administration a décidé de mettre fin aux fonctions de l'intéressée. Aux termes d'un protocole d'accord signé le 10 avril 2009 entre Mme Portier et la présidente de l'office, après approbation du conseil d'administration, l'office a versé à la directrice générale une indemnité de licenciement et des dommages et intérêts.

- A compter du 9 février 2009, la direction générale de l'office a été confiée à M. Toussaint Emmanuelli, directeur général adjoint, par décision du conseil d'administration. Cet intérim a duré 5 mois.

- M. Pascal Siry a été recruté en qualité de directeur général le 16 juin 2009. Depuis le 22 juin 2011, M. Siry est en arrêt de maladie ; concernant la Caisse primaire d'assurance maladie « l'accident est pris en charge au titre de la législation relative aux risques professionnels ».

M. Siry a déposé plusieurs requêtes devant le tribunal administratif de Cergy-Pontoise dont une requête indemnitaire à l'encontre de l'OPH pour deux motifs (modification de ses fonctions qui peuvent s'assimiler à un licenciement illégal et harcèlement moral).

- Compte tenu de l'absence prolongée de M. Siry, la direction générale de l'office a été confiée à M. Frédéric Glais, responsable de la gestion locative au sein de l'OPH depuis le 1^{er} avril 2009. A ce sujet, il est à noter, eu égard à la réglementation en vigueur (art R. 421-18 du CCH), que les notions de délégation de signature et de délégation de pouvoir ont été confondues par l'office et présentées ainsi au conseil d'administration du 11 février 2011, sans vote du conseil (annexe 1.5). Depuis, 2 délégations ont prolongé l'intérim. Toutefois, celles-ci ont été votées, en conformité avec les textes par le conseil d'administration, le 26 septembre 2011 et le 10 février 2012.

- De plus, durant cette période, on constate le départ de 9 cadres (cf. annexe 1. 6) :

- fin 2008, début 2009, des départs de chefs de service (gestion locative, administration, maîtrise d'ouvrage, marchés) ;

- des recrutements de nouveaux cadres dont la durée de présence à l'office est de 12 à 18 mois (ressources humaines, service financier, informatique, marchés publics, maîtrise d'ouvrage).

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 2

Tout d'abord, il convient de nuancer la présentation des faits telle qu'elle est effectuée dans ce rapport.

En effet, seuls deux directeurs généraux ont exercé leurs fonctions sur cette période. La Direction Générale a dû, suite à la cessation de fonctions de Mme PORTIER, être assurée par empêchement par M. EMMANUELLI en attendant le recrutement d'un nouveau Directeur Général en la personne de M. SIRY, puis, suite à l'arrêt de travail de celui-ci, par M. GLAIS compte tenu de l'urgence de la situation et la nécessité impérieuse de maintenir le fonctionnement des services, en rappelant que M. SIRY est toujours, bien qu'empêché, Directeur Général de l'Office.

Bien qu'il s'avère effectivement que des procédures contentieuses soient en cours avec le Directeur Général, l'ancien Responsable Financier (ayant pris acte de la rupture de son contrat de travail) et l'ancienne Responsable des Ressources Humaines (ayant démissionné), la rotation du personnel d'encadrement est due à deux raisons. Certains cadres ont quitté l'OPH suite à d'importantes tensions avec Mme PORTIER, un des motifs pour lesquels son licenciement a été envisagé, puis du fait d'opportunités d'évolution de carrière que d'autres cadres ont choisi de saisir. Ainsi, évoquer « une instabilité récurrente et une rotation inhabituelle » relève plus d'une interprétation négative de la situation que de son appréciation objective.

Enfin, la quasi-simultanéité des mises en arrêt de travail des trois personnes mentionnées ci-dessus (arrêtées respectivement les 15, 16 et 23 juin 2011) présente une concordance pour le moins « inhabituelle » mais qui, à l'inverse de la question de la rotation des cadres, ne fait l'objet d'aucune observation, alors même que c'est M. SIRY qui, pleinement responsable du bon fonctionnement des services en tant que Directeur Général, a procédé à leur recrutement.

Voir les réponses de M Siry en annexe n°2.5

L'office dans ses réponses joue sur les mots : la Miilos a indiqué que la direction générale a été assurée par 4 personnes différentes ; il n'y a pas eu de vacance de la direction générale, le conseil d'administration a nommé et confié cette responsabilité à 4 personnes sur la période contrôlée :

- Mme Portier du 19 mars 2007 au 9 février 2009
- M Emmanuelli du 9 février 2009 au 16 juin 2009
- M Siry du 16 juin 2009 au 22 juin 2011
- M Glais depuis cette date.

L'office ne peut contester la réalité du départ de 9 cadres sur la période contrôlée. Cette situation ne peut qu'être qualifiée **d'instabilité récurrente et de rotation inhabituelle**.

Contrairement aux dires de l'office, la simultanéité des arrêts de travail et des procédures contentieuses font l'objet de l'observation n°2.

L'ensemble de ces éléments confirment les difficultés rencontrées par la gouvernance de l'office depuis 2007.

Voir les nouvelles observations de la Miilos en annexe 3.1.

Deux responsables de service ont en plus de M. Siry engagé une procédure contentieuse contre l'office :

- La responsable des ressources humaines qui a pris ses fonctions le 4 janvier 2010 est en arrêt de maladie depuis le 15 juin 2011. La Caisse primaire d'assurance maladie d'Eure et Loir a reconnu « *le caractère professionnel du sinistre survenu* » à l'intéressée. Le 17 octobre 2011, l'intéressée a saisi le conseil des Prud'hommes de Nanterre d'une demande de résiliation judiciaire de son contrat de travail aux torts de son employeur, à titre principal pour faits de harcèlement moral.

- Le responsable financier recruté à compter du 1^{er} février 2010, a été en arrêt de travail à partir du 16 juin 2011. Il a pris acte de la rupture de son contrat de travail le 23 février 2012 et a saisi, le 29 mars 2012, le conseil des Prud'hommes de Nanterre pour licenciement sans cause réelle et sérieuse.

2.2.2 Obstacle au contrôle

Obs 3 : En 2011, lors du précédent contrôle de la Miilos, Courbevoie Habitat n'a pas remis les conventions de réservation de logements (conventions APL et 1 % patronal) aux inspecteurs.

- Lors du précédent contrôle de la Miilos (rapport n° 2011-024), Courbevoie Habitat avait indiqué aux inspecteurs qu'il ne disposait plus des contrats de réservation des logements et des conventions APL alors que lors du contrôle antérieur de 2007 (rapport n° 2008-114 d'avril 2008) l'office détenait ces conventions. En l'absence de toutes initiatives prises par l'office pour remédier à ce grave dysfonctionnement, la Miilos avait alors suggéré à celui-ci de demander aux réservataires concernés (préfet, 1 % patronal) une copie des conventions.

- En 2012, à l'occasion du présent contrôle, les inspecteurs de la Miilos ont trouvé une note (cf. annexe 1.7) signée de M. Siry, directeur général, en date du 1^{er} avril 2011, adressée à Mme Deshayes présidente, qui apporte un nouvel éclairage : l'office aurait été en possession des documents demandés mais aurait décidé de ne pas les mettre à la disposition de la Miilos. Interrogée, la présidente conteste avoir reçu cette note et l'a qualifiée de fautive.

L'office a néanmoins demandé au Préfet des Hauts de Seine (cf. annexe n°1.8) une copie des conventions APL. Ces dernières lui ont été adressées le 18 août 2011.

S'agissant des conventions de réservation du 1 % patronal, l'office indique, dans la correspondance sus visée du 17 juin 2011 qu'il adresse au Préfet des Hauts de Seine : « ... *qu'une démarche similaire est engagée auprès des collecteurs du 1 % patronal* ». Lors du présent contrôle, l'OPH n'a pas été en mesure de remettre à la Miilos les éléments attestant de cette demande de copie des conventions auprès du 1 % patronal et a, en cours de contrôle, indiqué avoir retrouvé ces conventions.

Cet ensemble d'éléments suscite un doute certain sur la bonne foi de l'office et pour le moins indique un dysfonctionnement des services.

De plus il est rappelé qu'en vertu de l'article L. 451-2-1 du CCH, le fait de faire obstacle au contrôle de l'administration rend passible, après mise en demeure demeurée infructueuse, la personne morale contrôlée d'une amende de 15 000€ maximum.

2.2.3 Organisation et management

2.2.3.1 Contrat de travail du directeur général

Obs 4 : Le contrat de travail de droit public du directeur général de l'office n'est pas conforme aux dispositions des articles R. 421-20 (1), R. 421-20-1 et R. 421-20-4 du CCH.

Il convient d'abord de rappeler, à titre liminaire, les données ci-après :

- le contrat de travail d'un directeur général d'OPH est un contrat de droit public en vertu d'une jurisprudence constante (v. notamment CE, 14 juin 2004, *Leplatre c/OPAC de Dreux*,

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 3

L'Office a bien reconnu ne pas disposer des conventions de réservation ainsi que des conventions APL lors du précédent contrôle effectué en 2011. A ce titre, des démarches correctives ont été effectuées tant au niveau de l'Etat que du 1% patronal, justificatifs à l'appui (annexe n°2.2).

Des recherches au niveau des archives de l'Office ont également permis de retrouver, avant le contrôle de 2012, d'anciennes conventions. Il a toutefois été expliqué qu'en raison de l'absence prolongée du Directeur Général, de la lourde charge de travail en découlant ainsi que du volume important de ces conventions, celles-ci n'avaient, pour l'heure, pas pu être examinées une à une.

Concernant la note signée de M. SIRY, Directeur Général, en date du 1^{er} avril 2011, adressée à Mme DESHAYES, Présidente, la situation fait là aussi l'objet d'une interprétation négative car suscitant « *un doute certain sur la bonne foi de l'office.* ». Il n'est en effet nullement tenu compte du fait que, d'une part, ladite note ne comporte aucun élément prouvant qu'elle a bien été transmise à sa destinataire (numéro d'enregistrement dès réception par le secrétariat, mention « remis en main propre »...) et, d'autre part, que cette note apparaît dans un mémoire constitué par M. SIRY, Directeur Général, mémoire destiné à prouver des faits de harcèlement moral qui n'ont, à ce jour, pas été confirmés par une décision de justice. De plus, cette note est en contradiction avec le courrier signé par M. SIRY, Directeur Général, et adressé à Monsieur Le Préfet en date du 17 juin 2011, courrier précisant « *l'Office ne disposant plus de l'ensemble des conventions de réservation de ses logements* ».

Enfin, l'Office ne peut que réaffirmer son absence totale de volonté de faire obstacle au contrôle de la MILOS, notamment compte tenu des risques financiers que cela présente ainsi et surtout que des règles de déontologie auquel il est, du fait de sa mission de service public, tenu.

Voir réponses de M Siry en annexe 2.5

C'est en effet le constat du rapport de la Miilos n°2011-024 de 2011.

Comme explicité dans le rapport, la découverte de la note du 1^{er} avril 2011 signé du directeur général dans les documents remis par l'office à la Miilos (dossier RH) a apporté un nouvel éclairage et a en effet suscité un doute sur la bonne foi de l'organisme lors du contrôle de 2011. D'autant que lors du contrôle de 2007, ces conventions avaient été présentées à la Miilos et qu'aucun sinistre relatif à la disparition de documents n'a été signalé depuis dans la vie de l'office.

Le courrier envoyé au préfet signé conjointement de la présidente et de M Siry ne remet pas en cause l'existence de la note du 1^{er} avril 2011.

La réponse de l'organisme ne lève en aucune manière les interrogations de la Miilos.

En effet, l'organisme a attendu l'arrivée de la Miilos, en 2011 pour se procurer une copie des conventions APL. Or ces conventions sont un outil de référence pour la gestion locative. Dès le constat de leur disparition, elles auraient dû être demandées en copie soit auprès du préfet soit auprès du bureau des hypothèques.

Voir les nouvelles observations de la Miilos en annexe 3.1

Réponses de l'organisme	Nouvelles observations de la Miilos
Obs 4 L'OPH prend acte de ces observations et n'est en rien opposé aux mises en conformité demandées. Il convient de préciser que les avenants comportant des clauses accordant au Directeur Général des avantages non conformes à la législation, ont été intégralement préparés par l'ancienne responsable des ressources humaines sous la responsabilité de M.SIRY, Directeur Général, qui a d'ailleurs procédé à son recrutement. Voir réponses de M Siry en annexe 2.5	L'office doit modifier le contrat du directeur général pour le mettre en conformité avec la réglementation. Après délibération du CA du 15 juin 2009, M Siry a été recruté comme directeur général et c'est la présidente de l'office sous sa responsabilité qui a signé le contrat de travail du directeur général. Voir les nouvelles observations de la Miilos en annexe 3.1.

n° 250695), les parties au contrat ne peuvent donc déroger aux règles d'ordre public qui encadrent le statut des directeurs généraux d'OPH ;

- les dispositions du CCH auxquelles il est fait référence sont issues de l'ordonnance n° 2007-137 du 1^{er} février 2007 relative aux offices publics de l'habitat et du décret n° 2009-1218 du 12 octobre 2009 relatif aux directeurs généraux des offices publics de l'habitat, complété par la circulaire d'application du 22 décembre 2009.

M. Pascal Siry a été recruté par Courbevoie Habitat suite à la délibération du conseil d'administration du 15 juin 2009. Son contrat de travail, en date du 16 juin 2009 a fait l'objet d'un avenant n°1 en date du 29 janvier 2010 (délibération du conseil d'administration du 29 janvier 2010) et d'un avenant n°2 en date du 31 mars 2011 (délibération du conseil d'administration du 31 mars 2011) (cf. annexe 1. 9).

- Des clauses contractuelles relatives à la rémunération et aux avantages annexes sont irrégulières.

- l'article 4-1 de l'avenant n°2 du contrat ne précise ni le montant de la part forfaitaire de la rémunération du DG ni la nécessité de la passation d'un avenant au contrat pour toute augmentation de cette part forfaitaire en cas d'augmentation du nombre de logements locatifs gérés ; ceci en méconnaissance des dispositions de l'article R. 421-20-II du CCH. Il est relevé que ces irrégularités n'étaient pas présentes dans l'avenant n° 1 qui indiquait le montant de la part forfaitaire de la rémunération du DG et que sa réévaluation devait faire l'objet d'un avenant.

- L'article 4-4 de l'avenant n° 2 au contrat précise que l'intéressé « *bénéficie de plein droit de tous les avantages d'ordre social dont bénéficie ou viendrait à bénéficier le personnel de l'office* ». Il prévoit aussi la prise en charge des cotisations patronales à des régimes collectifs de frais de santé. Ces clauses sont irrégulières et non conformes puisque les avantages qui peuvent être octroyés à un directeur général d'OPH sont limitativement énumérés dans le CCH. L'article R. 421-20 (I) prévoit, en effet, que la rémunération annuelle brute « *est exclusive de tous avantages annexes en espèces ou en nature autres que ceux mentionnés à l'article R. 421-20-I* ». Ce dernier est lui-même limitatif.

- Des clauses relatives aux conditions de rupture du contrat de travail sont irrégulières.

- à l'article 12-2, une clause prévoit qu'en cas de licenciement « *les frais d'expertise et de déplacement éventuels relatifs à la procédure sont à la charge de l'office* » ;

- à l'article 12-3, une clause prévoit une indemnité de licenciement et de demandeur d'emploi dont le montant « *est égal à 6 mois par année d'ancienneté dans la fonction de directeur général, sans pouvoir être supérieure à 2 années de rémunération....* » ;

- à l'article 12-4, une clause sur les conventions de rupture¹.

Ces clauses ne sont pas conformes aux dispositions de l'article R. 421-20-4 du CCH qui encadre de manière très précise les conditions du licenciement d'un directeur général d'OPH.

Le contrat du directeur général doit donc être mis en conformité avec le statut des directeurs généraux d'OPH et les clauses irrégulières doivent être supprimées. Il est rappelé à l'office que les stipulations du contrat doivent respecter les dispositions d'ordre public relatives au statut de directeur général d'OPH. Les parties au contrat de droit public ne peuvent invoquer la sécurité juridique du contrat ou l'accord de volonté des parties pour déroger aux nouvelles règles d'ordre public qui régissent le statut des directeurs généraux d'OPH.

2.2.3.2 Organisation

Depuis plusieurs années, l'effectif global de l'OPH Courbevoie Habitat est stable. Au 31 décembre 2011, il emploie 109 personnes : 53 salariés sont des agents de la fonction publique territoriale, 56 relèvent du statut OPH.

¹ Cet article fait en outre référence à des « *articles 6-1 et 6-3 ci-dessus* » qui ne figurent pas dans le document.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

La répartition du personnel est la suivante : 36 salariés pour la filière administrative, 6 pour la filière technique et 67 pour la filière services (dont 10 employés pour la régie technique).

Après l'élection d'une délégation unique du personnel, le comité d'entreprise a été mis en place en juin 2010. Une classification des emplois a été faite mais elle ne concerne que les emplois sur lesquels se trouvaient alors un salarié relevant du statut OPH.

Concernant l'organisation interne, on remarque que la régie technique est rattachée au service des ressources humaines dont la responsable est absente depuis le 15 juin 2011. Le responsable de la maîtrise d'ouvrage, le responsable technique et les gestionnaires techniques relèvent, quant à eux, de la direction générale.

S'agissant des achats et des marchés, l'OPH Courbevoie Habitat a décidé de continuer à appliquer les règles prévues par le code des marchés publics, en application de l'article 3 II de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics. Tous les actes de la commande publique relèvent du service des marchés qui compte un responsable et un assistant.

L'office dispose de tableaux de bord mensuels concernant la gestion locative. Les procédures internes ne sont pas systématiquement formalisées.

2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE

Courbevoie Habitat gère 4 184 logements ; la situation patrimoniale de l'office n'a pas évolué depuis plusieurs années. A partir de 2007, on observe un dysfonctionnement de l'organisme. Des conflits se sont faits jour au niveau des organes dirigeants : présidence, direction générale, encadrement. Les conflits internes se traduisent notamment par l'arrêt, pour raison professionnelle, de l'activité du directeur général et par trois procédures contentieuses.

Le contrat du directeur général qui comporte des clauses irrégulières devra être modifié.

3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE

3.1 OCCUPATION DU PARC

Obs 5 : Les données de l'enquête OPS 2009 envoyées aux services de l'Etat par l'office ne correspondent pas aux données de l'enquête OPS 2009 inscrites dans la CUS.

L'office n'a pas été en mesure de fournir une explication sur les différences conséquentes constatées. Or ces éléments traduisent l'occupation du parc de l'organisme et sont les bases de l'évaluation postérieure de la CUS. L'extrait de la CUS concernant l'occupation sociale de l'OPH se trouve en annexe 1. 10.

Obs 6 : L'office accueille une population moins sociale que la moyenne des organismes régionaux.

Les données les plus significatives de l'enquête² 2009 font l'objet du tableau suivant, elles sont accompagnées des données 2006³ :

	% de familles monoparentales	% de familles de 3 enfants ou plus	Taux de revenus < 20% des plafonds	Taux de revenus > 20 et < 60% des plafonds	Taux de revenus > 100% des plafonds	Bénéficiaires de minima sociaux
OPH 2009	31,68 %	8,77 %	8,79 %	32,82 %	46,51 %	1,67 %
OPH 2006	29,60 %	4,70 %	15,33 %	41,34 %	27,98 %	4,70 %
Ile-de France	19,40 %	11,90 %	17,40 %	62,7 %	8 %	9,50 %

² Le taux de réponse à l'enquête 2009 est de 94,95 % (3 935 ménages des 4 021 logements occupés à cette date ayant répondu à l'enquête).

³ Source : rapport d'inspection n° 2007-114.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 5

Les données de l'enquête OPS 2009 envoyée aux services de l'Etat sont effectivement erronées. Elles feront l'objet d'une rectification dans la CUS.

La Miilos faisait le constat d'une différence entre l'enquête OPS 2009 et la CUS, elle ne concluait pas sur le caractère erroné de cette enquête. L'office ne précise pas en quoi cette enquête comporte des erreurs. La rectification annoncée est impossible, la CUS ayant déjà été élaborée et signée.

Obs 6

Comme précisé ci-dessus, cette observation se base sur des chiffres erronés. Les résultats de l'enquête OPS 2012 illustrent très clairement la politique sociale de l'Office, notamment concernant les ménages entrés depuis le 1^{er} janvier 2009.

Cf annexe 2.2

La preuve de l'erreur n'est pas apportée.

Les résultats de l'enquête 2012, même s'ils traduisent une évolution des caractéristiques sociales des nouveaux entrants, montrent le caractère peu social du parc au regard des taux moyens de l'Ile de France.

La population logée par Courbevoie Habitat présente sur le plan des revenus des ménages, une situation nettement plus favorable à celle observée sur le plan régional. Fin 2011, le taux de ménages bénéficiant d'une aide au logement est de 23,18 % (25,23 % en 2006), la moyenne régionale étant de 32,3 %.

Concernant le profil des familles logées on constate une moindre représentation des familles de 3 enfants ou plus. Par contre, la part de familles monoparentales est sensiblement plus élevée que la moyenne régionale.

Le taux de locataires âgés de 65 ans ou plus est élevé : 33,63 % (30 % en 2006).

3.2 ACCES AU LOGEMENT

3.2.1 Connaissance de la demande

Obs 7 : Pour le traitement des demandes de logement, l'office ne respecte pas les nouvelles dispositions du CCH. De plus, il ne procède pas à la radiation de la demande dès lors qu'un logement est attribué au demandeur.

- C'est le service du logement de la ville de Courbevoie qui reçoit les demandeurs de logement et leur délivre le numéro d'enregistrement régional. Courbevoie Habitat confie donc à ce service la mission d'enregistrer les demandes mais l'office n'a pas été en mesure de remettre à la Miilos ni une délibération du conseil d'administration prise en ce sens ni de convention (art R. 441-2-1 du CCH).
- L'office qui gère les demandes de mutation interne sur son parc de logement délivre à ces demandeurs le numéro d'enregistrement régional. Cependant, il n'a pas signé la convention relative à l'enregistrement de la demande de logement social avec le préfet de la région d'Ile-de-France en application de l'article R. 441-2-5 du CCH.
- L'office ne procède pas à la radiation du fichier d'enregistrement suite à l'attribution d'un logement social au demandeur, comme le prévoit l'article R. 441-2-8 du CCH. En application des dispositions de l'article L. 451-2-1, l'OPH peut donc « *se voir infliger une sanction pécuniaire d'un montant qui ne peut excéder l'équivalent de 18 mois du loyer en principal du ou des logements concernés* » (l'annexe 1.11 concerne 3 exemples de non radiation).

L'office doit mettre en conformité avec le CCH le traitement des demandes de logement.

3.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

• Rotation

La rotation externe⁴ est inférieure à celle constatée en Ile-de-France (5,6 %) :

	2008	2009	2010	2011
Taux de rotation externe	3,42 %	3,32 %	2,84 %	3,73 %

⁴ Source : reporting et indicateurs OPH Courbevoie Habitat décembre 2011.

⁵ Nombre total d'emménagements diminués du nombre d'emménagements internes/nombre de logements loués.

2008 : total emménagements 193 , emménagements internes 51, logements loués 4145

2009 : total emménagements 173, emménagements internes 35, logements loués 4145

2010 : total emménagements 167, emménagements internes 49, logements loués 4145

2011 : total emménagements 238, emménagements internes 83, logements loués 4145.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 7

Bien que ces points n'aient pas été contredits lors du contrôle, il a été néanmoins été expliqué que, compte tenu de la situation au niveau de la Direction Générale de l'Office, un retard a été pris sur certains dossiers, notamment celui de la réforme de la demande de logement qui doit être en parallèle abordé à travers l'évolution de notre logiciel de gestion locative. Les corrections nécessaires seront apportées dans les meilleurs délais.

La réponse de l'organisme n'est pas satisfaisante ; Aucun délai n'est fourni.

- Mutations internes

La mobilité des locataires au sein du parc est élevée :

	2008	2009	2010	2011
Part des attributions en mutation interne	26,42 %	20,23 %	29,34 %	34 %

Pour mémoire, dans le cadre de la CUS, l'office s'engage à un taux annuel de 15% de mutations internes.

Obs 8 : L'office n'a pas recensé les logements en situation de sous-occupation.

Sur ce point particulier, des dispositions ont été prises par la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (article L. 442-3-1 du CCH). L'OPH ne dispose pas d'une vision précise des logements en situation de sous-occupation.

- Vacance

Au 31 décembre 2011, les données sont les suivantes :

- le taux de vacance global se situe à 2,34 %, inférieur à la moyenne régionale (3,2 %) ;
- le taux de vacance inférieure à 3 mois (hors vacance technique) est de 0,77 %, inférieur à la moyenne régionale (1,2 %) ;
- le taux de vacance supérieure à 3 mois (hors vacance technique) est de 1,56 %, supérieur à la moyenne régionale (1,1 %) en raison, notamment, de la vacance dans le groupe Normandie (§4.4.1).
- la vacance technique est nulle.

- Réservations

S'agissant de la répartition des réservations, l'office a donné à la Miilos les indications suivantes :

Réservataires	Préfet	Ville	Autres collect territoriales	Action logement	Employeurs locaux	Non réservés	Total
Nbre de logements	596	2	50	146	937	2 414	4 145
Pourcentage	14,37 %	0,04 %	1,2 %	3,52 %	22,60 %	58,23 %	100 %

Ce tableau ainsi que la gestion des réservations de logement par l'OPH Courbevoie Habitat appellent les commentaires ci-après.

Obs 9 : L'OPH n'a pas réalisé le recensement exhaustif du contingent réservé à l'Etat sur la totalité de son patrimoine, comme le prévoit l'article R. 441-5 du CCH depuis février 2011.

Pour mémoire, il est rappelé que la gestion du contingent préfectoral n'est pas déléguée à la commune de Courbevoie⁶.

Selon les données actuelles qui portent seulement sur le parc conventionné de l'office, les réservations préfectorales concernent 596 logements (part « mal logés » et « fonctionnaires 5 % et Farif »).

Au moment du contrôle (en mai 2012), l'OPH n'a pas encore réalisé le recensement exhaustif du contingent réservé à l'Etat sur l'ensemble du parc géré (conventionné et non conventionné), comme l'imposent les nouvelles dispositions de l'article R. 441-5 du CCH (décret n° 2011-176 du 15 février 2011). Le patrimoine de l'office éligible aux réservations de l'Etat est de 4 105 logements⁷ : les droits de réservation préfectorale sont par conséquent de 1 231 logements au total (1 026 pour les « mal logés » et 205 pour les fonctionnaires).

⁶ Le préfet du département des Hauts de Seine a délégué la gestion du contingent préfectoral aux communes à l'exception de Courbevoie, Montrouge, Marne-la-Coquette et Puteaux.

⁷ Les PLI ne sont pas retenus dans l'assiette des conventions de réservation (arrêté du 10 mars 2011 relatif au contenu de la convention de réservation de logements par l'Etat mentionnée à l'avant dernier alinéa de l'article R. 441-5 du CCH).

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 8

Les logements sous-occupés le sont, dans la majeure partie des cas, par des personnes âgées de plus de soixante-cinq ans qui n'entrent pas dans le périmètre d'action de l'article L. 442-3-1 du CCH et dont les enfants ont quitté le domicile parental.

Bien que ce recensement n'ait, à ce jour, pas été effectué dans l'optique de l'article susmentionné, l'office est soucieux de ne pas sous-occuper les logements de son patrimoine en favorisant la mutation des familles peu nombreuses vers des logements adaptés. Pour ce faire et par décision du Conseil d'Administration en date du 5 octobre 1999, le tarif à la relocation n'est pas appliqué aux familles qui intègrent un logement plus petit.

Néanmoins, ce recensement sera bien effectué.

Le recensement n'ayant pas été effectué, on peut s'étonner du constat fait par l'office.

L'organisme ne donne aucun délai.

Obs 9

Les données complètes relatives à ce recensement ont été transmises aux services de l'Etat pour finalisation de la convention de réservation.

Dont acte.

Obs 10 : Les logements réservés à la ville de Courbevoie ne sont pas identifiés.

Il n'existe pas de conventions de réservations entre cette dernière et l'office bien que celui-ci bénéficie de soutiens financiers de sa collectivité de rattachement. Dans la pratique (cf. § 3.2.3), la gestion des attributions s'effectue comme si la ville était le principal réservataire du parc de l'office. En tout état de cause, il n'existe pas de séparation entre un contingent de logements réservé par la ville et un quota de logements libre de toute réservation, qui resterait à la discrétion de l'office.

Obs 11 : Les données concernant les réservations de logement au bénéfice des employeurs locaux sont erronées.

En effet, nombre de ces conventions de réservation sont arrivées à échéance.

- Accord collectif départemental

Obs 12 : L'office n'a pas atteint les objectifs fixés par l'accord collectif départemental, y compris en 2011, alors qu'il en avait pris l'engagement dans la CUS.

Sur la période 2009-2011, l'objectif de relogement de ménages rencontrant des difficultés économiques et sociales telles que définies par le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) a été fixé pour l'office à un total de 121 ménages. Comme le signalait déjà le précédent rapport de la Miilos (rapport d'inspection n° 2011-024 d'août 2011), l'office n'a pas atteint les objectifs, y compris pour 2011 alors qu'il en avait pris l'engagement dans la CUS (annexe 1. 12) :

	2009	2010	2011	Total
Objectif annuel	35	40	46	121
Résultat ⁸	16	6	11	33

De même, l'office n'a pas été en mesure de communiquer le nombre de relogements effectués au profit de personnes sortant d'hébergement ou de logement adapté. Dans le cadre de la CUS, l'office avait prévu 20 relogements de ce type en 2011.

Au cours du contrôle, l'office a indiqué à la Miilos qu'il avait pris contact avec les services de l'Etat afin de se conformer aux procédures de validation en usage, en la matière.

- DALO

En 2011, sur les 17 candidatures DALO, 6 candidats ont refusé la proposition de relogement et 11 ont fait l'objet d'une attribution dans le parc de l'OPH.

3.2.3 Gestion des attributions

L'office informe les réservataires, par courrier, de la prochaine libération d'un logement. Ceux-ci instruisent les candidatures dont ils disposent et envoient leurs propositions.

L'office instruit les demandes de mutations internes et propose des candidats sur le parc de logements géré en commun par la ville et l'office.

Le règlement intérieur de la CAL a été modifié pour intégrer les nouvelles dispositions issues du décret n° 2011-176 du 15 février 2011 relatif à la procédure d'attribution des logements sociaux et au droit au logement opposable. Le nouveau règlement adopté par le conseil d'administration du 6 décembre 2011 ne prévoit pas la présence, avec voix consultative, d'un représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale financière et technique prévue à l'article L. 365-3 (R. 441-9).

En général, la CAL examine 3 dossiers par logement vacant à attribuer, à l'exception des réservataires d'Action logement.

⁸ Source : Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement des Hauts de Seine (DRIHL 92).

Réponses de l'organisme	Nouvelles observations de la Miilos
Obs 10	
L'Office prend acte de ces observations et mettra en place les mesures correctives qui s'imposent.	L'office ne précise ni les mesures à mettre en place ni le délai.
Obs 11	
Comme expliqué en réponse à l'observation n°3, les conventions 1% n'ont, à ce jour, pu être examinées dans le détail. Ce travail sera néanmoins effectué dans les plus courts délais.	Aucun délai fixé.
Obs 12	
Suite au contrôle effectué en 2011, l'Office a, en date du 17 juin 2011, sollicité des services de l'Etat la mise en place d'une procédure de « labellisation à posteriori » afin que les relogements de certains demandeurs en situation difficile puissent être comptabilisés au titre de l'accord collectif départemental. Les échanges avec les services de l'Etat concernant cette procédure ont débuté fin 2011.	Le dispositif des accords collectifs n'est pas récent (fin des années 1990) et l'organisme n'a pris aucune mesure pour être en capacité de mesurer les résultats atteints. C'est seulement fin 2011 qu'il a débuté des échanges avec les services de l'Etat.
Il n'est donc pas correct de mentionner que l'Office n'a pas atteint ses objectifs dans la mesure où il n'était pas en capacité d'en mesurer le degré d'atteinte, précision qui a bien été inscrite dans la CUS.	
De plus, à la lumière des résultats de l'enquête OPS 2012 notamment concernant les ménages entrés depuis le 1 ^{er} janvier 2009 et dont 68% ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds de ressources, les objectifs chiffrés, s'ils avaient pu être comptabilisés, auraient probablement été dépassés.	Le revenu n'est pas le seul élément pris en compte pour déterminer la fragilité économique et sociale.

La commission d'attribution des logements se réunit 9 fois par an et procède en moyenne à 192 attributions. Les réunions de CAL font l'objet de comptes rendus.

Le contrôle par la Miilos de 42 dossiers d'attributions n'a pas fait apparaître d'anomalie concernant les plafonds de ressources.

Chaque année, l'office présente au conseil d'administration une synthèse de l'activité de la CAL qui se limite à préciser la répartition des attributions par réservataires et par types de logements, ainsi que le nombre de mutations internes. Comme le soulignait déjà le rapport de la Miilos d'avril 2008, le bilan d'activité de la CAL pourrait être plus complet, notamment en présentant une analyse des caractéristiques des ménages entrants. Selon les synthèses annuelles établies par l'office, la répartition des attributions de logement par réservataire est la suivante :

Part des attributions selon les réservataires	2008	2009	2010	2011
Préfet	4,7 %	13,3 %	7,8 %	9,2 %
Action logement	30,6 %	18,5 %	4,2 %	5 %
Mairie/office	33,2 %	44,5 %	55 %	48,7 %

L'office renseigne l'enquête annuelle sur les attributions prescrite par le CCH (articles L. 441-2-5 et R. 441-12 du CCH) et l'adresse aux services de l'Etat.

Obs 13 : Les contrats de location signés par l'OPH ne sont pas accompagnés des annexes réglementaires.

Conformément à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, le contrat de location doit comporter en annexe un dossier de diagnostic technique qui comprend :

- le diagnostic de performance énergétique (DPE), prescrit par les articles L. 134-3 et suivants du CCH ;
- le constat de risque d'exposition au plomb prévu à l'article L. 1334-5 et L. 1334-7 du code de la santé publique ;
- un état des risques naturels et technologiques.

De plus, conformément à l'article 3-2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, une information sur les modalités de réception des services de télévision dans l'immeuble doit être annexée au contrat de location.

3.3 LOYERS ET CHARGES

3.3.1 Loyers

Les hausses de loyers pratiquées par l'office sont les suivantes :

	2008	2009	2010	2011	2012
Recommandations gouvernementales	2,7 %	2,38 %	1 %	1,1 %	1,90 %
OPH	1,6 %	1,4 %	1 %	0,9 %	0,50 %

Au 1^{er} janvier 2012, pour les logements conventionnés, le loyer moyen est de 3,30 €/m² de surface corrigée, la moyenne régionale étant de 3,35 €/m²/SC et de 6,02 €/m² de surface habitable.

Le loyer moyen des logements non conventionnés est de 2,65 €/m² de surface corrigée et de 4,40 €/m² de surface habitable.

Il existe un loyer à la relocation pour l'ensemble des logements du parc qui, s'agissant des logements conventionnés, est proche du prix plafond autorisé par les conventions APL.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 13

Une refonte globale des contrats de location doit être effectuée. Le retard pris dans ce dossier l'est pour les raisons précédemment énoncées.

Aucun délai n'est fixé.

Obs 14 : L'office a appliqué la mesure de modulation du supplément de loyer de solidarité (SLS) prévue dans son projet de CUS, dès le 1^{er} avril 2010, sans attendre la signature de sa CUS par le préfet de région.

L'article 1^{er} de la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion a créé, dans le cadre des CUS, un dispositif de modulation du supplément de loyer de solidarité dans les zones se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements. Le décret n° 2009-1682 du 30 décembre 2009 a précisé les modalités d'application de cette mesure entrant en vigueur à la date de signature des conventions d'utilité sociale (CUS). Par délibération en date du 18 mars 2010, le conseil d'administration de l'OPH Courbevoie Habitat a approuvé l'application de l'abattement relatif au SLS à compter du 1^{er} avril 2010 (annexe 1. 13). Cet abattement sur le SLS a été effectué sur les quittances à partir d'avril 2010. La CUS de l'OPH a été signée par le préfet de région le 30 juin 2011.

Courbevoie Habitat, dans la mesure où il n'a pas respecté le barème national mis en place par le décret n° 2008-825 du 21 août 2008 et n'a pas recouvré l'intégralité des sommes dues à ce titre, est passible de la pénalité prévue à l'article L. 441-11 du CCH, selon lequel « *l'organisme d'habitation à loyer modéré qui n'a pas exigé le paiement du SLS est passible d'une pénalité dont le montant est égal à 50 pour 100 des sommes exigibles et non mises en recouvrement* ». Entre le 1^{er} avril 2010 et le 31 août 2011 (date d'entrée en vigueur de la CUS), l'abattement sur le SLS pratiqué par l'office représente un montant de 560 k€.

Au titre de 2011, 250 locataires ont été assujettis au supplément de loyer de solidarité (SLS), auxquels s'ajoutent 22 ménages concernés pour non réponse.

Obs 15 : Les avis d'échéance des logements conventionnés ne mentionnent pas le montant du loyer maximum.

Contrairement aux dispositions des articles R. 353-1 (cf. annexe I à l'article R. 353-1, article 16) et R. 445-13 du CCH, les avis d'échéance des logements conventionnés de l'OPH ne mentionnent pas le montant du loyer maximum.

3.3.2 Charges

Les charges récupérables sont bien suivies par l'organisme, et les provisions sont calculées de façon satisfaisante. Sauf en 2010 pour le chauffage, l'office suit de façon approfondie les consommations ; il dispose de tableaux de bord mensuels. La régularisation des charges a lieu au mois de juin qui suit l'année concernée.

Le montant moyen des charges générales se situe autour de 25€ par m² de surface habitable (SH), soit 9€ en moyenne pour les charges générales et 11€ en moyenne pour le chauffage. Cependant des disparités très importantes entre les groupes existent, en fonction du poids du personnel de proximité pour les charges générales (un gardien pour 25 ou 30 logements), et, pour le chauffage, de l'isolation des bâtiments, de l'âge des installations et du combustible utilisé.

Obs 16 : Certaines opérations présentent des charges importantes.

-Les charges générales des groupes Gambetta, Lyautey, Winburn et Deschanel respectivement de 27,7€ m² SH, 21,5€m² SH, 21 et 20€ au m² SH sont 2 à 3 fois supérieures à la moyenne. Ce sont des petits immeubles de 27, 55, 30, et 30 logements. La différence est due au poids du personnel de proximité : ainsi le ménage coûte annuellement en moyenne 957€ au logement pour Gambetta, 616€ au logement pour Lyautey, 762€ et 820€ pour Winburn et Deschanel.

-En 2010, les charges de chauffage sont particulièrement importantes pour les logements des immeubles Simonin : 28€ au m² SH, Charcot : 20€ au m²SH, Ségoffin : 17,5€ au m² de SH, et Corolles : 16,4€.

Pour les 4 immeubles (les groupes Ségoffin, Lorraine, îlots 5 et 6, et Corolles), gérés par le Cicudeff et qui bénéficient du chauffage urbain, de nouvelles conventions concernant l'approvisionnement en énergie ont été signées en octobre 2011, suite à l'appel d'offre passé par

Réponses de l'organisme	Nouvelles observations de la Miilos
Obs 14 La modulation a bien été effectuée sous la forme d'un abattement temporaire, par décision du Conseil d'Administration, décision qui n'a fait l'objet d'aucune observation du contrôle de légalité. Dans le cas contraire, l'abattement aurait immédiatement été retiré.	Le caractère irrégulier de la mesure prise par le conseil d'administration n'est pas gommé par l'envoi au contrôle de la légalité.
Obs 15 Ce point sera rectifié.	Aucun délai fixé.
Obs 16 Il y a tout d'abord lieu de mentionner « SICUDEF » et non « CICUDEFF ». Les charges générales concernant les immeubles disposant d'un faible nombre de logements sont effectivement plus lourdes que pour les immeubles plus étendus. Néanmoins, la présence permanente de personnel de proximité sur ces sites permet de maintenir non seulement une bonne qualité de service aux locataires qui, le plus souvent, ne souhaitent pas voir partir leur gardien(ne), mais aussi de détecter rapidement les problèmes de sécurité ou d'ordre technique. A moyen terme, cette politique permet d'assurer un entretien approfondi de chaque résidence, contribuant ainsi à en diminuer les coûts de gros entretien. Concernant les charges de chauffage, l'Office veille à faire diminuer la consommation énergétique de ses bâtiments soit par des travaux d'isolation, soit par des opérations de modernisation des chaufferies, ou de raccordement au chauffage urbain lorsque cela s'avère possible. Globalement et comme le mentionne le rapport, l'office veille, en ne récupérant pas certains postes, à maintenir un niveau de charges le moins élevé possible, ceci dans un souci permanent de qualité de service rendu pour un tarif qui doit rester adapté au caractère social de la population avec pour double objectif de préserver les familles en difficulté et de maintenir leur pouvoir d'achat.	Vu.

la mairie. Les tarifs et les puissances souscrites ont été renégociés à la baisse (-10% en moyenne). De plus des travaux d'isolation sont programmés en 2012-2013 pour Corolles et Ségoffin, ce qui devrait diminuer d'environ 20% les consommations.

L'office ne récupère pas systématiquement l'ensemble des charges dites récupérables :

- Les charges de chauffage 2010 des groupes Corolles, Ségoffin et square Henri Régnauld n'ont pas été récupérées à titre exceptionnel car leur très forte augmentation (de +30 à +35% par rapport à 2009) n'avait pu être prévue lors de l'établissement des provisions ; le coût pour l'office est de 206 k€.
- La sortie des containers est effectuée par une entreprise extérieure à compter de juillet 2011 ; cette charge n'est pas récupérée auprès des locataires (coût estimé à 115 k€, mis à la charge de l'office).
- Depuis 2011, le coût de la télésurveillance des ascenseurs de 70 k€ annuellement, est pris en charge par l'office.
- Depuis 2009, la moitié des semences n'est pas récupérée, soit 2 000€ environ chaque année.

Tous les locataires bénéficient d'un compteur d'eau individualisé. Le suivi de la consommation d'eau des parties communes est très bien réalisé (suivi mensuel par immeuble, procédures de détection des fuites...).

3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES

Le recouvrement des loyers s'effectue dans le respect de la séparation ordonnateur/comptable.

L'office a créé en janvier 2007 une cellule sociale qui comprend un agent chargé du pré-contentieux et du contentieux.

En k€	2007	2008	2009	2010
Créances locatives (compte 411)	1 146	903	755	923
Créances douteuses (compte 416)	724	740	1 020	875
Correction des admissions – recouvrements en non valeur	206	185	150	71
Stock d'impayés	2 076	1 829	1 926	1 870
En % des loyers plus charges	9,8%	8,4%	8,6%	8,1%

Le stock des impayés de loyers (ensemble des créances locatives, y compris le terme échu de décembre, corrigé des admissions en non-valeur), est en baisse sur la période étudiée, ce qui atteste du bon suivi des dossiers. En 2009 et 2010, il est inférieur à la moitié de la médiane 2009 des OPH en Île-de-France, de 17 %.

L'office privilégie le prélèvement automatique (taux supérieur à 50 %).

L'organisme mène, avec la trésorerie, une politique active d'apurement des dettes. Cependant une meilleure coordination entre les actions serait souhaitable : par exemple des lettres de relance peuvent être envoyées par l'office alors que le comptable public est au stade du commandement de payer.

Les vérifications ont montré un traitement social des dossiers.

3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

3.5.1 Gestion de proximité

Pour la gestion de proximité, l'office a récemment créé 3 secteurs, groupant chacun environ 1 300 logements.

Avec un effectif de 37 gardiens et 20 employés d'immeubles, l'OPH respecte les obligations de gardiennage fixées par l'article R. 127-1 du CCH. Chaque gardien dispose d'une loge et d'un logement. Outre l'accueil des locataires (entre 16 et 19 heures), les gardiens assurent l'entretien des parties communes, la gestion des conteneurs, le recouvrement des loyers. Lors des congés

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

de ce personnel de proximité, l'office recrute des salariés en contrat à durée déterminée. 3 coordinateurs de proximité, chacun en charge d'un secteur, ont pour fonction de superviser et de faciliter les tâches des gardiens et des employés d'immeuble. L'office fait appel à une entreprise pour le nettoyage des parkings, des logements et l'enlèvement des encombrants.

La gestion technique de proximité a également été sectorisée : chaque pôle étant chargé du traitement des réclamations, des états des lieux, du suivi des entreprises... La régie technique de l'office intervient pour les petits travaux dans les parties communes et dans les logements. Les astreintes sont assurées par 4 salariés du secteur technique.

3.5.2 Relations avec les locataires

Obs 17 : Sur la période 2008-2011, le conseil de concertation locative n'a pas été réuni régulièrement.

Le conseil de concertation locative a été réuni le 11 mai 2010 dans le cadre de la mise au point de la CUS, le 26 août 2010, en vue de la préparation des élections des représentants des locataires au conseil d'administration et le 7 novembre 2011 au sujet des mesures envisagées par l'office relatives au statut du personnel de proximité.

Il est rappelé à l'office qu'en application de l'article 44 ter de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 (modifiée) tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière, ce conseil doit se réunir au moins une fois par an. Le plan de concertation locative, établi en 2002, nécessite d'être mis à jour.

Le gardien est l'interlocuteur principal des locataires. A son entrée dans le logement, le locataire reçoit un livret d'accueil, dont le contenu et la maquette sont en cours de mise à jour.

S'agissant du traitement des réclamations, le dispositif de suivi et d'analyse des réclamations doit être amélioré.

Sur la période de contrôle (2007-2011), la parution du journal d'information destiné aux locataires a été interrompue. La diffusion de ce périodique (trimestriel) a été relancée en septembre 2011 sous une nouvelle formule avec le concours d'un prestataire extérieur à l'organisme.

L'office ne dispose pas d'enquête récente de satisfaction des locataires, la dernière ayant été réalisée en 2003.

3.6 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE

L'office loge une population dont les caractéristiques sociales sont moins marquées que la moyenne francilienne des ménages locataires du parc social. En outre, il n'a pas rempli les objectifs fixés de relogement de personnes défavorisées dans le cadre de l'accord collectif départemental. L'office ne respecte pas la réglementation en vigueur dont notamment : absence de réservations de logements pour le contingent préfectoral, mise en œuvre d'une modulation du SLS, non application des règles relatives au traitement de la demande de logement...

4. PATRIMOINE

4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2011, Courbevoie Habitat est propriétaire de 4 145 logements sociaux familiaux tous collectifs dont 1 388 conventionnés (soit 27,81 % du parc). Le patrimoine compte 1 153 grands logements (4 pièces ou plus). Les catégories de financement sont les suivantes :

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 17

Comme mentionné, le CCL a été réuni à trois reprises en deux ans. Le PCL doit être remis à jour dans le dernier trimestre 2012 en vue de reprendre, dès 2013, un fonctionnement du CCL conforme aux dispositions de l'article 44 ter de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 modifiée.

Il est pris note de l'engagement de l'office.

	HLMO	PALULOS	PLA	ILN	ILM	PLI	Total
Logements	2 196	800	602	381	126	40	4 145
%	52,97 %	19,3 %	14,52 %	9,19%	3,03 %	0,96%	100 %

L'âge moyen des immeubles est de 50 ans. Le parc est attractif, il bénéficie d'une bonne insertion urbaine en termes d'accessibilité, d'équipements et de services.

L'office gère 39 logements appartenant à la ville de Courbevoie. Il gère par ailleurs 72 locaux commerciaux et 1 401 places de stationnement.

4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE

Obs 18 : Le plan stratégique de patrimoine (PSP) n'est pas à jour.

Le plan stratégique de patrimoine (PSP) a été approuvé le 1^{er} octobre 2009 sur des données 2007 et à ce jour n'a pas été actualisé. Ce plan comprend un diagnostic patrimonial et des orientations à 10 ans (entretien courant, maintenance renforcée, travaux de réhabilitation, restructuration...) pour un montant de dépense de 52,5 M€ HT. La stratégie de l'office est, pour l'essentiel, orientée sur les travaux de réhabilitation du parc. Il existe un plan pluriannuel de gros entretien qui porte sur les années 2012 à 2014 ; il n'est pas individualisé par année.

Dans le cadre de la CUS signée en juin 2011, l'office a prévu une activité de production nouvelle de logements sociaux familiaux de 3 % sur 10 ans, soit 12 logements par an. L'office n'a pas pris d'engagement concernant la réalisation d'une offre de places d'hébergement et de logements adaptés.

Le patrimoine a fait l'objet d'un classement énergétique :

Classement DPE	C	D	E
Nombre de logements	1 235	2 516	395
En pourcentage	30 %	60,5 %	9,5 %

4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE

4.3.1 Rythme de construction depuis les 5 dernières années et objectifs de production

Obs 19 : L'office n'a pas produit d'offre nouvelle de logements sociaux depuis le début des années 1990.

Courbevoie Habitat n'a pas contribué à l'accroissement du parc de logements sociaux intervenu sur le territoire de la commune entre 2007 et 2011, soit 481 logements sociaux supplémentaires.

Dans le cadre de la CUS, signée en 2011, l'office s'engage à créer 12 logements locatifs sociaux familiaux par an, soit un total de 60 logements en 2016.

Dans les faits, 19 logements en VEFA devraient accroître le patrimoine de l'office d'ici 2014 :

- 8 logements (PLS), rue Winburn, dont la livraison est prévue en avril 2013. Le prix de revient prévisionnel est de 1 877 950,00 € TTC, soit 4 512,13 €/m²/SU. La part de fonds propres engagés par l'office est de 31,95 % et la participation financière de la ville se situe à 21,30 %.

- 11 logements (PLS), 77 rue de Colombes, dont la livraison est prévue fin 2013. Le prix de revient prévisionnel est de 2 377 510 € TTC, soit 4 296 €/m²/SU. La part de fonds propres engagés par l'office est de 28,50 % et la participation financière de la ville s'élève à 21,03 % (400 k€, CA du 11 février 2011).

Il n'existe pas, au moment du contrôle, d'autres projets validés qui permettraient d'accroître le patrimoine de l'office, qui a acheté en 2012 deux petits terrains.

Le suivi insuffisant des dossiers concernant l'achat de terrains a généré des frais supplémentaires importants. En octobre 2010, le conseil d'administration a autorisé l'acquisition d'un terrain de 360m², évalué à 530 k€ par les domaines. Le dossier a été repris fin 2011 (nouvelle délibération et actualisation du prix à 550 k€), sans qu'un projet n'ait été défini.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 18

Le PSP sera mis à jour tous les ans à compter de l'année 2012 et sera accompagné d'un plan pluriannuel d'investissement.

Il est pris note de l'engagement de l'office.

Obs 19

L'Office a acquis 19 logements en VEFA et deux terrains sur lesquels est envisagée la construction de logements adaptés.

Cette acquisition devrait être opérationnelle en 2013.

De plus, les risques liés à une dépollution de ce terrain, sur lequel se trouvait une usine, n'ont pas été examinés ni chiffrés. Il en est de même pour l'acquisition d'un autre terrain de 223m² évalué 180,6 k€ en octobre 2010, et actualisé fin 2011 par les domaines à 279k€. Ces retards auront coûté 118 k€ à l'office.

4.3.2 Capacité de l'organisme à construire ou acquérir des logements

Jusqu'en janvier 2010, date à laquelle a été recruté un salarié responsable de la maîtrise d'ouvrage, l'office ne s'était pas doté, en interne, de capacités à la maîtrise d'ouvrage. Toutefois, sur cette courte période 2 personnes se sont succédées sur ce poste.

4.4 MAINTENANCE DU PARC

- Réhabilitations

Sur la période 2007-2011, les réhabilitations ont concerné un total de 355 logements, appartenant aux groupes suivants :

- Capricorne (10,12,14,16 rue de l'Alma), 121 logements. Le prix de revient final au logement est de 14 739 € TTC.
- 57-59 rue Victor Hugo, 97 logements. Le prix de revient final au logement est de 16 560 € TTC.
- Normandie (110, 114,119,134 rue de Normandie), 137 logements. Le prix de revient final au logement est de 35 268 € TTC. Le délai contractuel de réalisation des travaux a été dépassé de 8 mois.

Obs 20 : La réhabilitation (en Palulos) du groupe Normandie est achevée depuis plusieurs mois mais il n'y a pas de convention APL. Fin 2011, des logements n'étaient toujours pas reloués.

La réception des travaux (avec réserves) a été prononcée le 4 décembre 2009. Il n'existe à ce jour pas de convention APL signée malgré les échanges entre l'office et la DHRIL 92. Les données de décembre 2011 font état d'une vacance supérieure à 12 mois concernant 24 de ces logements.

- Les réhabilitations en cours ou à l'étude concernent notamment des constructions des années 30 ainsi que le groupe Nord-Segoffin pour lequel un audit énergétique a été réalisé en 2011.

- Amiante

L'ensemble des immeubles concernés a fait l'objet d'un repérage étendu et les dossiers techniques amiante (DTA) ont été constitués. Il est rappelé à l'office qu'en fonction du diagnostic établi, il doit mettre en place un suivi de l'état de conservation des matériaux dans lesquels il a été repéré de l'amiante et tenir à jour le DTA de chaque immeuble.

- Ascenseurs

L'OPH Courbevoie Habitat dispose d'un parc de 149 ascenseurs dont la maintenance est assurée par un prestataire unique. Les mises aux normes de sécurité, dont l'échéance a été fixée au 31 décembre 2010, 3 juillet 2013 et 3 juillet 2018 ont été réalisées, à l'exception de quelques travaux que l'office a prévu de faire exécuter au cours du premier semestre 2012. Le contrôle technique quinquennal obligatoire (R. 125-2-4 du CCH) des appareils a été réalisé en 2010 et 2011.

4.5 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

Depuis de nombreuses années, l'office n'a pas produit d'offre nouvelle de logements sociaux. A court terme il dispose néanmoins d'un projet d'acquisition de 19 logements en VEFA. La stratégie de l'organisme a concerné les travaux d'entretien du patrimoine. Sur la période

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Concernant l'acquisition des deux terrains autorisée en premier lieu par une décision du Conseil d'Administration du 18 octobre 2010, il doit être précisé que le « *suivi insuffisant* » de ces dossiers relève uniquement de l'exécution budgétaire, qui, il convient de le rappeler, relève de la responsabilité du Directeur Général.

De plus, il y a lieu de mentionner que le bâtiment implanté sur le premier terrain n'est pas « *une usine* » mais un ancien local de stockage communal. Enfin, aucun élément du dossier ne permet d'évoquer l'existence de « *risques liés à une dépollution* ».

Aucune explication n'est donnée sur le suivi insuffisant du dossier.

Dont acte.

Obs 20

De nombreux échanges ont été effectués entre l'Office et les services de l'Etat depuis la réception des travaux afin de finaliser la convention APL. En 2010, la réorganisation des services de l'Etat (transformation de la DDE 92 en DRIHL) a privé l'Office d'interlocuteur dans ce dossier. Des propositions au titre des réservations préfectorales ont été adressées à la DRIHL par courrier en date du 20 janvier 2011 (annexe 2.4), propositions qui ont été validées fin mai 2011. Concernant la finalisation administrative de la convention APL, il n'a de nouveau pas été possible aux services de l'Etat de mettre à disposition de l'Office un interlocuteur stable. Les logements n'avaient effectivement pas été reloués dans la mesure où il semblait plus opportun de les remettre en service dès signature de la convention. Cependant, les mois s'écoulant sans réaction significative de la part des services de l'Etat et ce, malgré les relances répétées de l'Office, les logements vacants ont été remis en attribution au mois de janvier 2012, sachant que l'ensemble des contrats de location devra faire l'objet d'avenant.

Au vu de la réponse de l'organisme il est constaté que cette situation perdure depuis le 4 décembre 2009.

récente, des réhabilitations ont concerné un total de 355 logements. La mise en œuvre de la réglementation relative à l'amiante et aux ascenseurs n'appelle pas d'observation particulière.

5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

Office à comptabilité publique, l'OPH dispose d'une comptabilité tenue par la trésorerie de Courbevoie.

Le service comptable de l'organisme, qui réalise également la régularisation des charges, comprend un responsable et 3 agents. Le service comptable n'a plus de directeur financier depuis juin 2011 ; en janvier 2012, l'office a recruté un contrôleur de gestion, pour assumer la direction de ce service.

Obs 21 : La charte de partenariat entre l'office et la trésorerie en vigueur lors du précédent contrôle n'est plus utilisée.

Non seulement la charte n'a pas été actualisée mais elle n'est plus le support des relations entre l'office et la trésorerie.

Pourtant une telle charte permet la mise en place nécessaire de procédures assurant la coordination entre l'ordonnateur et le comptable, notamment en ce qui concerne la gestion des impayés (critères retenus pour les plans d'apurement, suivi des actions pré contentieuses...) ; elle est de même indispensable pour améliorer la qualité des imputations comptables et du suivi du haut du bilan.

Le contrôle de la tenue de la comptabilité donne lieu aux observations suivantes :

Obs 22 : Le suivi des subventions est insuffisant, et les fiches de situation financière et comptable 2010 ne sont pas fiables.

En effet l'analyse des subventions a permis de constater des insuffisances dans leur recouvrement et dans leur comptabilisation :

- recouvrement des subventions
 - Une subvention de 103 k€, concernant la réhabilitation du groupe Normandie, inscrite au compte 4412 (subvention à encaisser) de 2007 à 2010 n'a jamais été encaissée, faute d'avoir été demandée et n'est plus recouvrable à ce jour. Elle ne figure plus au bilan 2011.
 - Une subvention de 1M€ concernant la réhabilitation du groupe Normandie, inscrite au compte 441 (subventions à recevoir). Cette somme figurant déjà au bilan 2008 a été encaissée avec 2 ans de retard en 2010.
 - Deux subventions communales de 500k€ chacune, destinées à financer les 2 opérations de réhabilitation en cours du 10/16 rue de l'Alma et Victor Hugo, ont été votées en mars et juin 2010. Ces subventions ne sont pas encore encaissées au moment du contrôle.
- Comptabilisation des subventions : des explications insuffisantes concernent la comptabilisation des subventions d'investissement au bilan :
 - En 2009, les services de l'office n'ont pas les mêmes informations que la Trésorerie en ce qui concerne l'encaissement des subventions (pour l'office, il n'existe qu'un titre de recette de 95 661€, alors que 3 subventions de 175 319€, 9 113€ et 1 139€ ont été encaissées (source : Trésor Public)).
 - Le montant brut global des subventions d'investissement diminue entre 2008 et 2009, puis entre 2009 et 2010 pour les subventions versées par le 1%, sans qu'une explication n'ait pu être fournie.

Réponses de l'organisme	Nouvelles observations de la Miilos
Obs 21 Cette charte qui date du 7 décembre 2004 a été établie afin d'améliorer les missions, échanges et réflexions entre la Trésorerie Principale Municipale de Courbevoie et l'Office. Cette charte a pour objectifs : - formaliser les relations ordonnateur / comptable - Réussir le quittance des loyers - Réussir le recouvrement des loyers - Optimiser le contrôle et le règlement des dépenses - Tenir et gérer les comptes - Optimiser la gestion de la trésorerie - Partager les informations et améliorer leur circulation Cette charte est respectée, elle correspond parfaitement aux procédures appliquées à l'office et fera l'objet d'une mise à jour sous forme d'une convention de partenariat L'optimisation de la gestion de trésorerie, par le fait que dorénavant les placements de trésorerie sont également faits par le Groupe Caisse d'Epargne sur le livret A, devra être mis à jour avec la Trésorerie Principale Municipale de Courbevoie. Néanmoins au cours de ces séances de travail, d'autres pistes d'amélioration seront également étudiées afin de maximiser la qualité de service. Obs 22 <u>recouvrement des subventions</u> Nous confirmons l'annulation de la subvention Etat de 103 K€ en 2011, décision entérinée par le Conseil d'Administration en date du 6 décembre 2011. Les demandes de subventions ont été effectuées pour les deux opérations de réhabilitation d'Alma et de Victor Hugo le 20 juin 2012, les travaux s'étant achevés le 20 décembre 2011. Bien que le versement d'une partie de ces subventions aurait pu être demandé en cours de travaux, rien n'empêchait toutefois l'Office d'en solliciter le versement intégral une fois les travaux totalement réceptionnés, ce qui a été fait.	Ce n'est pas le constat fait par la Miilos. Les dysfonctionnements constatés à l'observation 23 montrent que les relations entre l'office et la trésorerie ont besoin de formalisation et que des procédures doivent être actualisées. Vu. Il est de bonne gestion d'encaisser les subventions au fur et à mesure de l'avancée des travaux.

- les fiches de situation financière et comptable 2010 ne sont pas fiables :
 - Elles ne permettent pas de connaître précisément les subventions d'investissement encaissées par l'office
 - Les opérations soldées présentent anormalement des soldes débiteurs ou créditeurs
 - Il n'a pas été possible de calculer le fonds de roulement net à terminaison des opérations.

Obs 23 : Sur la période étudiée, aucune procédure comptable n'existe et le contrôle de l'ordonnateur est insuffisant.

- Les informations fournies par l'office au comptable public ne sont pas ou insuffisamment contrôlées par l'office. Cela concerne essentiellement la ventilation des charges entre les comptes de charges récupérables et de charges non récupérables ; par exemple, en 2010, pour les charges de personnel, un montant de 200 k€ figure en charges récupérables, alors que ce sont des charges de personnel non récupérables.

Des contrôles et rapprochements de comptes sont absolument nécessaires pour fiabiliser les montants inscrits au bilan et au compte d'exploitation.

- L'élaboration du budget 2011 est peu optimale : Quatre décisions modificatives ont dues être prises en octobre 2011, pour des dépenses non prévues.
Deux d'entre elles sont dues à des oublis de l'office. Ce sont les frais de recrutement d'un contrôleur de gestion (20k€), la contribution au fonctionnement du service du comptable public (25k€).
- La troisième concernait le paiement des annuités (200 k€) d'un emprunt d'un montant de 2,7M€, contracté en 2010, pour la rénovation d'ascenseurs. Le conseil d'administration de décembre 2011 a décidé du remboursement par anticipation de cet emprunt encaissé en juin 2011.
- La quatrième est due au suivi peu performant de dossiers (elle est relative aux achats de terrains (cf. obs n°20).

5.2 ANALYSE FINANCIERE

5.2.1 Évolution de l'autofinancement net de l'organisme

En k€	2007	2008	2009	2010
Loyers	14 541	14 992	15 642	15 895
Coût de gestion hors entretien	-3 305	-3 880	-3 978	-4 461
Entretien courant	-799	-869	-883	-766
GE	-1 283	-1 358	-1 626	-1 151
TFPB	-1 126	-1 151	-1 256	-1 302
Flux financier	320	458	262	58
Flux exceptionnel	89	-264	415	376
Autres produits d'exploitation	109	102	268	196
Pertes créances irrécouvrables	-206	-185	-150	-71
Intérêts opérations locatives	-2 354	-2 424	-1 805	-1 831
Remboursements d'emprunts locatifs	-2 720	-2 855	-2 949	-3 114
Autofinancement net⁹	3 268	2 569	3 939	3 829
% du chiffre d'affaires	22,5%	17,1%	25,2%	24%

⁹ 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).

Nouvelles observations de la Miilos

Réponses de l'organisme

comptabilisation des subventions

la différence d'imputation de l'exercice 2009 entre les titres de recettes et les encaissements identifiés au Trésor Public, a pour origine des écritures concernant des subventions notifiées par l'Etat et non versées relatives aux opérations Rouen et Normandie.

Ces erreurs d'imputations ont fait l'objet d'un travail commun entre l'Office et le Trésor Public ; les régularisations ont été effectuées en 2009 afin que les deux comptabilités (OPH et TP) soient concordantes. Par ailleurs, il y a lieu de préciser que les trois subventions de 175 319 €, 9 113 € et 1 139 € n'apparaissent pas dans la comptabilité du Trésor Public, contrairement à ce qui est indiqué dans le rapport d'inspection.

La baisse du montant des subventions versées par le 1% entre 2008 et 2009 se justifie par une « sortie de composant » de subvention pour les opérations de 24/28 Briand et Le Capricorne pour réciproquement 3,5 K€ et 13 K€.

Celle entre 2009 et 2010 se justifie également par des sorties de composant pour les opérations de 110/134 Normandie et la cessation de versement de la cotisation versée par le Centre culturel de Courbevoie au titre du 1% patronal pour réciproquement 2,9 K€ et 1 K€.

Fiches de situation financière et comptable

Depuis le 31 décembre 2009, les fiches de situation financière et comptable n'ont effectivement pas été suffisamment suivies pour assurer des données fiables, suivi qui relève de la responsabilité conjointe du Responsable Financier et du Directeur Général.

Vu.

L'office doit améliorer ses procédures afin de diminuer le nombre d'erreurs d'imputation.

Vu, ces explications n'ont pas été données au moment du contrôle.

L'office doit mettre en place des fiches de situation financière et comptable fiable.

Obs 23

Insuffisance de contrôle

Le rapprochement des balances est fait lors de l'établissement du Bilan et du rapport financier. La balance de l'Office et celle du Trésor Public doivent être identiques.

Depuis le début de l'année 2012 dans le cadre

Il est pris note du rapprochement périodique entre les balances de l'office et de la trésorerie depuis 2012.

Nouvelles observations de la Miilos

Réponses de l'organisme

du contrôle des comptes et du suivi de la trésorerie, un rapprochement est fait bimensuellement entre la balance de l'Office et celle du Trésor Public concernant les dépenses, rapprochement effectué mensuellement concernant les recettes. Ce rapprochement est envoyé au Trésor Public.

Elaboration du budget 2011 peu optimale

Il s'agit d'un budget prévisionnel. L'embauche du contrôleur de gestion, qui au final s'est faite en 2012, provenait de la situation exceptionnelle dans laquelle l'Office se trouvait (absences prolongées du Directeur Général, de la Responsable des Ressources Humaines et, en l'espèce, du Responsable Financier), situation qui n'aurait en aucune manière pu être anticipée et qui en appelait donc à une décision très rapide.

Le budget 2011 était de 25,3 M€, l'oubli concernant le fonctionnement du service comptable public était de l'ordre de 25 K€, soit 0,1 % du budget prévisionnel et qui a fait l'objet d'une délibération du Conseil d'Administration.

Concernant les annuités relatives à l'emprunt de 2.7M€, il a effectivement été pris acte d'un oubli de la Direction chargée d'élaborer le budget 2011 de les y intégrer. Par la suite, l'emprunt, dont l'opportunité du recours n'était par ailleurs pas fondée compte tenu de la situation financière de l'OPH, a été remboursé en cours d'année sans pénalité.

Enfin, concernant le « *suivi peu performant* » sur les dossiers d'achat de terrains, il convient de réitérer les éléments précisés plus haut à savoir que ce suivi relève uniquement de l'exécution budgétaire, qui, quant à elle, relève de la responsabilité du Directeur Général.

Aucune réponse n'est fournie sur la comptabilisation des charges locatives.

Vu.

Aucune explication est fournie.

L'autofinancement net de l'office est très élevé au cours de la période étudiée : il est de 25,2% et de 24% des loyers en 2009 et 2010, ce qui est supérieur au double de la médiane de 10,4% des loyers, calculée en 2009 pour les offices d'Ile-de-France.

• Les produits

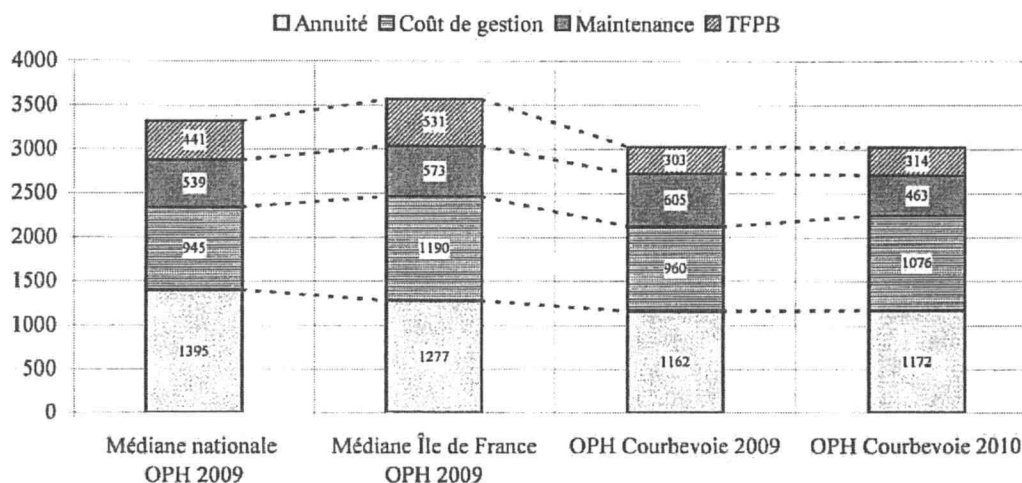
Les produits sont essentiellement composés par les loyers ; ils augmentent régulièrement. En 2009, l'augmentation est plus importante car le montant des surloyers a presque doublé : il est passé de 340 k€ en 2008 à 604 k€ en 2009.

Les produits financiers ont fortement diminué : ils sont passé de 320 k€ en 2007 à 458 k€ en 2008, puis 262 k€ en 2009 et 58 k€ en 2010. L'importante trésorerie de l'office (13 M€ en 2007, 15,7 M€ en 2010) est gérée par le comptable public en fonction des décisions du bureau qui possède une délégation de compétence en la matière, sur des comptes à terme sans aucune prise de risque.

• Les charges

Les principaux postes de charges par logement au titre des exercices 2009 et 2010 sont les suivants :

En €/logement	Médiane nationale 2009 OPH	Médiane Île de France 2009 OPH	OPH Courbevoie 2009	OPH Courbevoie 2010
Annuité	1 395	1 277	1 162	1 172
Coût de gestion	945	1 190	960	1 076
Maintenance	539	573	605	463
TFPB	441	531	303	314



- Les annuités, qui représentent respectivement 1 162€ au logement en 2009 et 1 172€ au logement en 2010, sont en dessous de la médiane Ile-de-France 2009 de 1 277€ au logement. Elles ont diminué au cours de la période étudiée car l'office n'a pas construit ni acquis de logements depuis 2007 ; ses investissements n'ont porté que sur l'amélioration de son patrimoine.

- Le coût de gestion hors entretien courant et hors TFPB a subi une très forte augmentation sur la période étudiée, alors que le patrimoine géré n'a pas augmenté. Il est passé de 3 305 k€ en 2007 à 4 461 k€ en 2010. Cependant, son montant de 960 € et 1 076 € au logement en 2009 et 2010 reste inférieur à la médiane Île-de-France 2009 de 1 190 € au logement.

Les deux augmentations les plus fortes ont été en 2008 et en 2010. Pour 2010, il faut noter des honoraires plus importants en 2010 de +110 k€ par rapport à 2009, et la non récupération sur 3

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

groupes de charges de chauffage insuffisamment provisionnées, qui a coûté à l'office 200k€ supplémentaires.

Les charges de personnel interviennent dans le coût de gestion pour 58% de son montant total. Elles sont restées relativement stables au cours de la période étudiée : 2 465 k€ en 2007, 2 602 k€ en 2010, soit 691 € au logement (640 € au logement en 2009), ce qui est inférieur à la médiane Île-de-France 2009 de 755 € au logement.

- La maintenance (travaux d'entretien courant et de gros entretien) de 2 509 k€ soit 605 € au logement, se situait en 2009 un peu au dessus de la médiane de 573 € au logement. En 2010 elle a fortement diminué : 1 917 k€ soit 463 € au logement car les travaux de gros entretien n'ont été que de 1 151 k€ contre 1 626 k€ en 2009.

L'entretien courant, de 800 k€ en moyenne sur la période étudiée (185€ au logement en 2010), est réalisé pour moitié de son montant par la régie.

L'office a réalisé chaque année des travaux à hauteur de 600 k€ environ pour la remise en état des logements avant relocation, soit en moyenne 3 000 € au logement. Ces travaux concernent principalement la mise en conformité (électricité...) et le remplacement d'équipements vétustes. Les autres travaux de gros entretien ont été décidés chaque année en fonction des besoins estimés, sans référence à un plan pluriannuel.

- La taxe foncière concerne tous les logements de l'office. Elle est très faible, de 314 € au logement en moyenne en 2010, alors que la médiane Île de France 2009 est de 531 € au logement du fait du faible taux de taxation.

5.2.2 Analyse du bilan

- Étude plus particulière des fonds disponibles

Bilans fonctionnels

En k€	2007	2008	2009	2010
Capitaux propres	40 395	42 767	45 089	47 730
Provisions pour risques et charges	0	0	0	0
Amortissements, et provisions (actifs immobilisés)	64 928	69 159	73 129	77 474
Dettes financières	56 048	54 375	51 471	50 166
Actif immobilisé brut	149 192	152 793	156 628	162 469
Fonds de Roulement Net Global	12 179	13 507	13 060	12 901
FRNG à terminaison des opérations¹⁰				
Autres actifs d'exploitation	4 323	3 030	2 883	1 971
Provisions d'actif circulant	765	616	810	876
Dettes d'exploitation	3 029	2 854	3 303	2 733
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	529	-440	-1 231	-1 637
Créances diverses (+)	157	164	57	42
Dettes diverses (-)	1 604	1 489	1 275	1 210
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	-1 447	-1 325	-1 218	-1 637
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	-918	-1 765	-2 449	-2 806
Trésorerie nette	13 097	15 273	15 508	15 707

- L'augmentation des capitaux propres (dotations, réserves, résultats cumulés, subventions et amortissements dérogatoires) entre 2007 et 2010, s'explique principalement par les résultats fortement positifs en 2008, 2009 et 2010, de 9M€ en cumulé.

- L'office n'a passé aucune provision pour risques ou charges au cours de la période étudiée.

¹⁰ 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.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Fin 2010, les ressources internes (capitaux propres et provisions pour risques) représentent 49% des capitaux permanents (ressources internes, dette financière et dépôts des locataires), ce qui montre la bonne autonomie financière de l'organisme; la médiane 2009 calculée pour les offices en Ile-de-France est de 35%. Ce ratio est en amélioration sur la période étudiée : il était de 42% en 2007. L'office qui a investi dans des opérations de réhabilitation et d'amélioration de son patrimoine pour près de 14 M€ en 2008, 2009 et 2010, a peu emprunté en contrepartie (3,1M€).

- Le fonds de roulement net global est globalement stable sur les quatre exercices ; il est, fin 2010, de 12 901 k€ et correspond à 6 mois de dépenses, ce qui est élevé. La médiane 2009 est de 4,6 mois. Il est anormalement augmenté de 103 k€ par une subvention inscrite dans les comptes avant 2007 et qui n'a plus lieu d'être.

- Le fonds de roulement net global à terminaison des opérations en cours n'a pu être calculé, car les fiches de situation financières et comptables ne sont pas fiables.

- Le bas du bilan est une ressource en fonds de roulement pour les quatre exercices. Il comprend, et ce sur toute la période étudiée, une subvention à recevoir de 103 k€, qui n'a plus lieu d'être.

- La trésorerie nette est importante. Elle est passée de 13 097 k€ fin 2007 à 15 707 k€ fin 2010 où elle correspond à 7,2 mois de dépenses moyennes, ce qui est bien supérieur à la médiane calculée pour l'année 2009 pour les OPH d'Ile-de-France, de 3,9 mois. Elle est constituée par les ressources du haut du bilan pour 82% de son montant.

5.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

Obs 24 : L'office n'a pas réalisé d'analyse prévisionnelle.

- Les comptes provisoires 2011 présentent un autofinancement net prévisionnel de 3 M€ environ (contre 3,8 M€ en 2010). Il convient de noter une charge de la dette en baisse, et une très forte augmentation des cotisations CGLLS (voir ci-dessous), des dépenses supplémentaires pour adapter les logements aux handicapés (200 k€ contre 40 k€ en 2010), la non récupération de charges (+130 k€).

- Le budget 2012 prévoit un autofinancement net proche de zéro, caractérisé notamment par des travaux de gros entretien qui passent de 1,2M€ en 2011 à 2,6M€, des charges exceptionnelles correspondant aux charges non récupérées (+260 k€) et à des indemnités pour rupture de deux baux commerciaux (250 k€), des charges de personnel en augmentation suite à la modification du statut des gardiens.

Une analyse prévisionnelle basée sur un plan d'investissement, avec un PSP à jour est indispensable.

5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE

Fin 2010, la structure financière de l'office est satisfaisante, et sa trésorerie est importante et stable, en augmentation sur la période étudiée.

Malgré un niveau de loyers plutôt faible, l'autofinancement net de l'office qui se situe autour de 25% des loyers en 2009 et 2010, est très élevé. En effet, sur la période étudiée, l'office bénéficie d'un niveau d'endettement très faible, d'un coût de gestion maîtrisé et d'un niveau de taxation faible.

L'augmentation très importante des charges d'exploitation, de personnel, de gros entretien, des charges récupérables non récupérées, des prélèvements CGLLS va diminuer l'autofinancement. Les fonds propres à injecter dans les opérations VEFA et les réhabilitations envisagées vont diminuer la trésorerie. L'office doit réaliser une analyse prévisionnelle qui intègre tous ces paramètres.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 24

Il a été décidé cette année l'élaboration d'un plan pluriannuel d'investissement. Ce Plan a pour objectif d'assurer un prévisionnel sur 5 ans. Il sera mis à jour tous les 6 mois.

Le plan pluriannuel d'investissement doit s'accompagner d'une analyse financière prévisionnelle globale intégrant tous les paramètres concernant l'investissement et l'exploitation.

6. CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS

6.1 PERIODE A VERIFIER

La vérification des versements de l'OPH de Courbevoie à la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social concerne les déclarations effectuées de 2008 à 2011, à partir des comptes 2007, 2008, 2009 et 2010 pour le versement de la cotisation de base.

Elle concerne également les déclarations effectuées en 2008, 2009, 2010 et 2011 à partir des comptes 2006, 2007, 2008 et 2009 pour le versement de la cotisation additionnelle.

Elle concerne enfin les déclarations effectuées en 2010 et 2011, pour le prélèvement sur le potentiel financier.

6.2 CONTENU DE LA VERIFICATION

L'OPH de Courbevoie a procédé aux règlements de la cotisation CGLLS, de la cotisation additionnelle dans les délais impartis ; il a également effectué les déclarations concernant le potentiel financier dans les délais impartis.

- Les versements de la cotisation ont été de 145 041€ en 2008, 144 696€ en 2009, 152 948€ en 2010 et 155 072€ en 2011. La vérification a montré que les déclarations sont exactes sur l'ensemble de la période contrôlée ; les sommes versées correspondent aux sommes dues.
- La taxe additionnelle réglée par l'organisme a été de 103 105€, 148 471€, 83 248€ et 324 943 €, respectivement en 2008, 2009, 2010 et 2011. Le contrôle a montré que ces versements sont exacts.
- En ce qui concerne le prélèvement sur le potentiel financier, le contrôle a montré que l'office n'en a pas été redevable en 2010, ce qui est conforme à la déclaration de l'organisme. Le montant du prélèvement 2011 (calcul sur la base des années 2006 à 2010) est de 678 638€.

6.3 CONCLUSION SUR LE CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS

L'office a versé, dans les délais impartis, les sommes dues à la CGLLS au titre des cotisations et prélèvements.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

7. CONCLUSION

Courbevoie Habitat, qui gère 4 184 logements, n'a produit aucune offre nouvelle depuis 1993 malgré une situation financière très confortable.

Depuis 2007, on observe un dysfonctionnement de l'organisme : des conflits internes entre les organes dirigeants (présidence, direction générale, encadrement) se traduisent notamment par l'arrêt, pour raison professionnelle, de l'activité du directeur général et par trois procédures contentieuses.

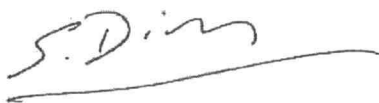
Le contrat de droit public du directeur général, qui comporte des clauses irrégulières, devra être modifié.

L'office loge une population dont les caractéristiques sociales sont moins marquées que la moyenne francilienne des ménages locataires du parc social. En outre, il n'a pas rempli les objectifs fixés de relogement de personnes défavorisées dans le cadre de l'accord collectif départemental. L'office ne respecte pas la réglementation en vigueur dont notamment : absence de réservations de logements pour le contingent préfectoral, mise en œuvre d'une modulation du SLS, non application des règles relatives au traitement de la demande de logement...

Depuis de nombreuses années, la stratégie de l'organisme a concerné les travaux d'entretien du patrimoine. Sur la période récente, les réhabilitations ont concerné 355 logements. L'office n'a pas produit d'offre nouvelle de logements sociaux ; il dispose néanmoins d'un projet d'acquisition de 19 logements en VEFA.

La situation financière de l'office est très confortable avec un autofinancement très élevé (25% des loyers en 2009 et 2010). L'office qui initie un nouveau développement de l'offre de logements, et dont l'augmentation très importante des charges d'exploitation et des prélèvements CGLLS risque de faire chuter l'autofinancement, doit réaliser une analyse prévisionnelle intégrant tous ces paramètres.

Les inspectrices-auditrices de la Miilos



Sophie Dion



Florence Marlot-Secret

La chargée de mission d'inspection de la Miilos



Hélène Roux

Réponses de l'organisme

Conclusion

L'Office tient à réaffirmer le caractère social de sa politique, tant sur l'aspect des attributions de logement que sur la gestion de proximité, dont les évolutions récentes et leur impact sur l'amélioration de la qualité de service rendu au locataire n'ont pas été mis en avant dans ce rapport.

Ce dernier est en effet principalement axé sur une analyse de l'application administrative des textes alors même qu'un OPH doit gérer quotidiennement des problématiques bien plus complexes.

C'est en effet une gestion au cas par cas qui ne peut être standardisée et qui impose, dans certaines situations, de prendre des décisions pouvant justement ne pas être en parfaite adéquation avec les textes.

Enfin, bien que des retards aient été mis à jour et que de nombreux points restent encore à améliorer, il est toutefois regrettable de constater que certaines précisions qui avaient été fournies durant ce contrôle n'aient pas été retranscrites fidèlement dans ce rapport et, plus préoccupant, que les interprétations de certains faits suscitent « *un doute certain* » sur la neutralité et la réserve dont il convient de faire preuve notamment lorsque ces faits ne sont pas avérés.

Réponses apportées par Mme Deshayes, présidente et M. Glais, responsable de la gestion locative de l'OPH de Courbevoie.
Lettre en date du 19 septembre 2012.

Nouvelles observations de la Miilos

Ni les constats de la Miilos (enquête OPS, accords collectifs), ni les réponses de l'organisme ne permettent de corroborer une telle affirmation.

Le contrôle réglementaire est un des aspects du contrôle Miilos.

La gestion quotidienne ne doit en aucun cas être contraire à la réglementation. Un organisme chargé d'une mission d'intérêt général et recevant des financements publics se doit d'être exemplaire.

Les réponses apportées par l'organisme ont été examinées et n'ont apporté aucune réponse aux interrogations de la Miilos.

Les inspectrices-auditrices de la Miilos



Sophie Dion



Florence Marlot-Secret

La chargée de mission d'inspection de la Miilos



Hélène Roux

