

Rapport d'activité 2013 de la Miilos

Dernière mise à jour : 17-12-2014

Rapport d'activité 2013 de la Miilos

Le rapport public 2013 de la Miilos développe, sur la base des constats relevés dans les 144 rapports définitifs 2013, cinq thématiques principales.

La pratique de la gouvernance des organismes de logement social est porteuse de risques juridiques importants, risques dont ils prennent peu à peu conscience. Cette pratique reste entachée de nombreuses irrégularités relatives à la rémunération des dirigeants, au fonctionnement des organes délibérants, notamment en matière de prévention des risques de conflits d'intérêts, au cumul de fonctions et à l'application des règles de la commande publique. La gestion locative sociale et la qualité du service rendu aux locataires constituent le « cœur de métier » des organismes, mais une majorité d'entre eux n'a pas développé de vision politique de cette activité. Des progrès sont enregistrés, notamment en matière d'accompagnement social et de mise en œuvre du droit au logement opposable (DALO), mais de nombreux organismes contrôlés semblent éprouver des difficultés pour appréhender globalement ces questions et pour obtenir des orientations de leurs organes délibérants.

La stratégie patrimoniale des organismes demeure, comme en 2012, très contrastée. Ils restent très investis dans les missions de réhabilitation de leur patrimoine et sont généralement dotés de services très professionnels de maîtrise d'ouvrage. Cependant la Mission note la qualité inégale des plans stratégiques de patrimoine, parfois non soutenables financièrement, la difficulté à recentrer l'offre nouvelle de logements sociaux sur les territoires tendus et très tendus, ainsi que la forte réticence à s'engager dans une politique de vente aux locataires.

La comptabilité des organismes est généralement bien tenue et leur situation financière est jugée globalement bonne. Leur rentabilité est correcte et leur niveau d'endettement fléchit nettement. Le risque lié à la détention de produits structurés est devenu très marginal.

La Miilos a analysé la structure et la restructuration du secteur HLM et donne sa vision des « groupes HLM ». La restructuration du secteur, avec pour objectif principal, la rationalisation de l'implantation géographique du patrimoine géré, semble s'accélérer. L'intégration à des « groupes HLM » et les modalités très diversifiées de coopération inter-organismes, non critiquables en soi, génèrent encore bien des irrégularités, et font courir aux organismes, dont l'activité peut relever de réglementations différentes, de graves risques juridiques.

En 2013, la production de logements neufs a connu, pour la deuxième année consécutive, un net recul et la crise aiguë du logement s'est accentuée, dans un contexte persistant de raréfaction et de mise en question des aides d'État au logement social. Les organismes de logement social, dont la gestion reste perfectible, semblent mieux appréhender les évolutions à l'œuvre.

La Miilos agit pour renforcer la transparence et l'efficacité du secteur du logement social, dont l'activité est placée au service des demandeurs de logement et des locataires. Elle contribue ainsi à rendre effectif le droit fondamental au logement des ménages et des salariés. C'est cet enjeu que la Miilos a placé, en 2013, au cœur de son plan d'action prioritaire et de la préfiguration de l'Agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS).