

MILOS

Dernière mise à jour : 14-09-2013

MILOS : Le rapport annuel d'activité 2012.

Le rapport public 2012 présente cinq thématiques principales analysées par la Mission à partir des constats relevés dans les 138 rapports définitifs produits.

La gouvernance du secteur n'est pas irréprochable. Son fonctionnement est entaché de nombreuses et parfois graves irrégularités (mise en œuvre du statut des DG d'OPH, fonctionnement des organes délibérants, cumul de fonctions, application des règles de la commande publique).

La politique sociale et la gestion locative demeurent perfectibles. Les organismes contrôlés semblent éprouver des difficultés pour accomplir certaines missions relatives à l'accès au logement et au maintien dans le logement. Ils n'ont généralement pas rénové leur politique des loyers pour l'adapter aux ressources des ménages à loger et un quart d'entre eux peine à améliorer la qualité du service rendu aux locataires.

La stratégie patrimoniale des organismes est contrastée. Ils sont très investis dans les missions « traditionnelles » de réhabilitation de leur patrimoine, mais la Mission relève la qualité inégale des plans stratégiques de patrimoine, la difficulté à recentrer l'offre nouvelle de logements sociaux sur les territoires tendus et très tendus, la forte réticence des bailleurs à s'engager dans une politique de vente aux locataires.

La comptabilité est généralement bien tenue et la situation financière semble globalement saine. Ainsi, le risque lié à la détention de produits structurés apparaît circonscrit à un nombre limité d'organismes.

La Miilos relève les progrès rapides de la restructuration du secteur HLM, avec pour objectif principal une rationalisation de l'implantation géographique du patrimoine géré. Cependant, l'intégration à des groupes HLM et les modalités très diversifiées de coopération inter-organismes génèrent des irrégularités nombreuses, les organismes évoluant sans sécurité juridique, dans des zones « grises » à l'intersection des différentes réglementations dont relève leur activité.

Dans un contexte de crise aiguë du logement, de raréfaction des aides publiques, de profonde mutation du secteur du logement social, le mode de gouvernance et l'efficacité des organismes de logement social, bénéficiaires d'aides d'Etat, apparaissent en demi-teinte.

La Miilos œuvre pour un fonctionnement transparent et efficient de ce secteur, au service des locataires et des demandeurs de logement. Elle contribue à l'effectivité du droit fondamental au logement dont elle prend la mesure sur le terrain.