

Droit de réponse

Rapport définitif de contrôle n° 2014-126

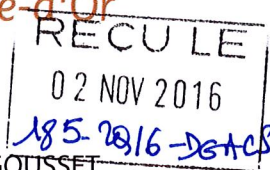
**Office public de l'Habitat de la Côte-d'Or
ORVITIS**

Dijon (21)

DIRECTION GENERALE

Nos Réf. : 2016-4918

Dossier suivi par : Nathalie CACHELIN
CDA/NC


Monsieur Pascal MARTIN-GOUSSET
Directeur Général
AGENCE NATIONALE DE CONTROLE DU LOGEMENT
SOCIAL
1 rue du Général Leclerc
92800 PUTEAUX

Dijon, le 25 octobre 2016

Bordereau d'envoi

Vous trouverez ci-joint, les pièces suivantes dont je vous souhaite bonne réception.

Désignation des pièces	nombre	Observations
- Délibération du Conseil d'administration du 20 octobre 2016 approuvant le rapport définitif de contrôle n°2014-126	1	Pour transmission conformément à l'article R 342-14 du Code de la Construction et de l'Habitation.

La Directrice Générale Adjointe


Catherine DERSEL-ALAZARD

L'an deux mille seize, le 20 octobre à 15h00, le Conseil d'administration d'Orvitis, dûment convoqué, s'est réuni sous la présidence de M. François-Xavier DUGOURD.

Etaient présents :

Joël ABBEY, Christian ADAM, Gilles ATTARD, Jacques BERTHET, Mohamed BOUKMIJ, Patrick CHAPUIS, Nicole DESCHAMPS, Anne ERSCHENS, André GERVAIS, Edwige MARTINOLI, Gilbert MENUT, Géraldine MEUZARD, Patrick MOREAU, Christian MULLER, Catherine SADON

Excusés :

Laurent DAMIZET (pouvoir à M.ADAM) ; Marie-Line DUPARC (pouvoir à M.DUGOURD) ; Hélène FERREIRA (pouvoir à M. ABBEY) ; Christine RICHARD (pouvoir à M.CHAPUIS) ; Hubert BRIGAND ; Sophie DIEMUNSCH ; Patrice VIGREUX ; Mme la Préfète de la Côte-d'Or et M. le Directeur Départemental des Territoires de la Côte-d'Or

Assistaient à la séance :

Christophe BERION, Directeur Général de l'Office
Catherine DERSEL-ALAZARD, Directeur Général Adjoint
Christophe ARNOUD, Directeur Financier
Céline MARTEAU, Secrétaire du Comité d'Entreprise
Nathalie CACHELIN, Assistante de direction

Date de la convocation :
22 septembre 2016

Nombre de membres :
en exercice : **23**
présents : 16
votants : 20

Secrétaire de séance :
Joël ABBEY

DG01_102016

Rapport de l'Agence Nationale de Contrôle du Logement Social (ANCOLS)

En application de l'article L342-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, l'ANCOLS a exercé sa mission de contrôle et d'évaluation relative au logement social à Orvitis sur les exercices de 2009 à 2014, entre le 2 décembre 2014 et le 4 septembre 2015.

L'objet de ces contrôles et évaluations est notamment de s'assurer de la conformité de l'emploi des subventions, prêts ou autres avantages financiers consentis par la puissance publique, et d'apprécier la régularité et l'efficacité de la gestion des organismes.

L'ANCOLS vérifie également que les opérateurs s'acquittent de la mission d'intérêt général qui leur est confiée au titre de l'article L411-2, la gouvernance, l'organisation territoriale et l'ensemble de l'activité consacrée à la mission de construction et de gestion du logement social.

Il est précisé que le rapport définitif transmis à Orvitis le 27 juin 2016, doit être communiqué au Conseil d'administration pour délibération, lors de sa plus proche réunion.

Dans son rapport, l'Agence met en exergue les points forts d'Orvitis, que sont :

❖ **l'organisation des services :**

« Orvitis gère un parc de 11 305 logements locatifs familiaux (fin 2013). Il possède également 23 résidences ou foyers gérés par des tiers, représentant 725 équivalents logements. C'est le bailleur social le plus important de la Côte-d'Or. Ses instances de gouvernance fonctionnent de façon satisfaisante. Ses effectifs sont bien maîtrisés. Son organisation et sa gestion de proximité s'avèrent efficaces. Sa politique d'achat respecte les principes fondamentaux de la commande publique ».

❖ **la bonne accessibilité sociale des logements,**

❖ **la gestion de proximité et qualité du service rendu au locataire :**

« Avec des loyers permettant une bonne accessibilité sociale, Orvitis loge une proportion de ménages disposant de ressources modestes proches de la moyenne des bailleurs sociaux du département. Son implication dans le logement des ménages prioritaires est en progression ».

❖ **les capacités de la maîtrise d'ouvrage,**

❖ **la production importante d'offre nouvelle dans des secteurs relativement tendus,**

❖ **l'implication dans le développement durable,**

❖ **les importants programmes de rénovation urbaine au titre de l'Anru :**

« Le parc d'Orvitis est relativement ancien et bien entretenu. Il est constitué de logements essentiellement collectifs, disposant aux trois quarts d'étiquettes énergétiques de A à D et situés à 12% en zones urbaines sensibles. 10% sont localisés dans la commune de Dijon, 25% dans le reste du Grand Dijon et 65% dans le reste du département de la Côte-d'Or.

Sa stratégie patrimoniale a été actualisée en 2012.

Son service maîtrise d'ouvrage, dont la capacité est avérée, identifie des fonctions transversales de référent thématique chez ses chargés d'opérations et s'appuie sur des outils adaptés.

Son premier programme de rénovation urbaine, en voie d'achèvement, devrait être suivi d'un second, actuellement en préparation sur d'autres quartiers.

Son offre nouvelle, de 1,8 % par an, est essentiellement limitée au Grand Dijon.

La maintenance de son parc est ciblée sur le développement durable et l'accessibilité de ses logements ».

❖ **l'information comptable et financière,**

❖ **la rentabilité,**

❖ **l'endettement modéré :**

« La comptabilité de l'office est bien tenue et l'information financière fournie est complète et de qualité.

La rentabilité est très bonne malgré des charges de personnel élevées dont l'évolution doit être mieux maîtrisée.

L'endettement est modéré mais la vigilance sur le produit à risque présent dans la dette de l'office doit être maintenue.

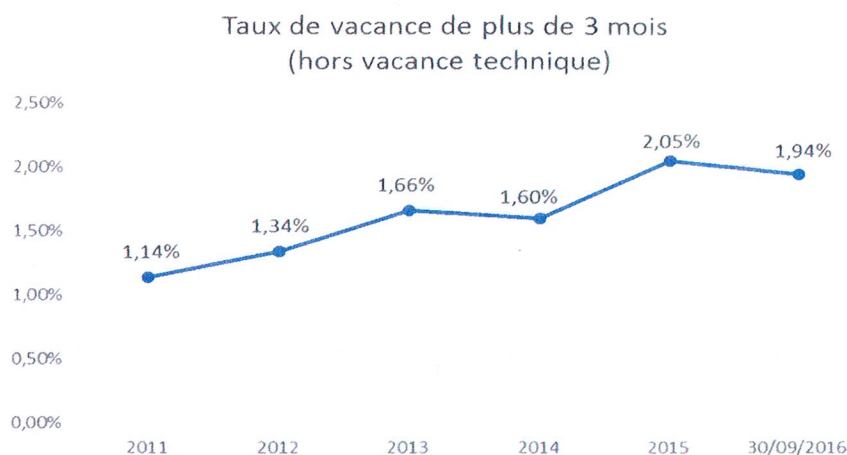
La situation financière à terminaison des opérations est satisfaisante. L'analyse prévisionnelle effectuée sur des bases conformes au contexte actuel montre la faisabilité de la mise en place des investissements prévus dans le PSP. Elle laisse cependant présager une baisse de l'autofinancement, résultant notamment de celle des subventions et d'un recours en conséquence plus important à l'emprunt, conduisant à une fragilisation continue de la situation financière. Cela nécessite une attention particulière de l'office sur la maîtrise des facteurs les plus sensibles que sont les risques locatifs, les coûts de gestion et les résultats de la politique de vente ».

L'ANCOLS attire toutefois l'attention sur des points faibles et une irrégularité, sur lesquels un travail important est d'ores et déjà engagé.

❖ **Le niveau élevé et l'augmentation de la vacance locative en ZUS et en secteur rural :**

Force est de constater que depuis 2011, le taux de vacance commerciale des logements supérieur à trois mois (hors vacance technique) est en augmentation, et que la progression en ZUS est liée aux projets de l'ANRU qu'Orvitis a conduit entre 2011 et 2014.

Depuis janvier 2016, la tendance de cette vacance est à la baisse grâce à une politique commerciale dynamique et offensive.



❖ **Les acomptes de charges et coûts de chauffage élevés dans certains groupes :**

Des avancées sont dorénavant opérationnelles : la télé-relève sur les compteurs d'eau permet de facturer l'eau au locataire sur la base de sa consommation du mois précédent. La régularisation ne se fait plus que sur le prix du m³, limitant ainsi les variations trop importantes.

Par ailleurs, les révisions des acomptes sont systématiquement ajustées en cours d'année en fonction de l'analyse de la rigueur de l'hiver ou de l'évolution des prix des matières premières sur les patrimoines collectifs.

Il est plus difficile d'intervenir sur les patrimoines individuels où les consommations sont directement liées aux habitudes des locataires.

Dès cette année, est également engagée une analyse visant à détecter les bâtiments les plus énergivores, qui permettra d'enclencher des études pour mesurer les coûts de chauffage et proposer la faisabilité d'actions correctives.

❖ **Le niveau très élevé et en augmentation des impayés :**

Il est à noter que les ratios de calcul de l'impayé utilisé par l'ANCOLS prennent en compte la provision pour créances douteuses, intégrant les pertes et les retards de paiements.

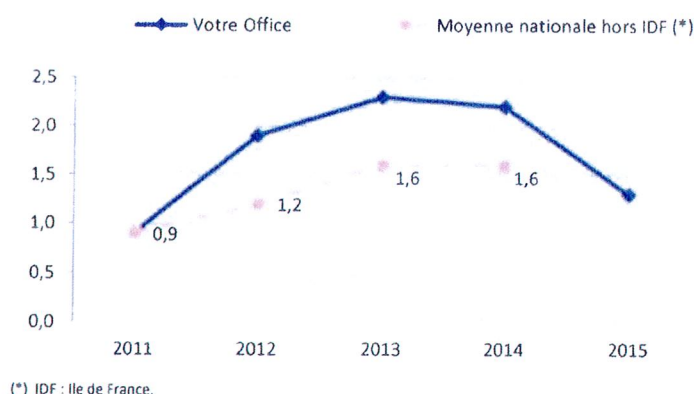
La méthode de calcul de la provision utilisée par les Offices s'avère pénalisante pour Orvitis qui a fait le choix d'une part, d'imputer les paiements sur l'échéance courante et non sur la dette la plus ancienne, et d'autre part, de persévérer à recouvrer les loyers et à ne pas abandonner les poursuites trop rapidement.

A partir du 1er janvier 2016, un changement d'estimation de la provision pour créances douteuses est appliqué. En effet, ce n'est plus l'âge de la dette la plus ancienne qui déterminera le taux de dépréciation, mais le nombre de mois de loyer en retard.

La conséquence pour Orvitis sera une baisse de la provision d'environ 5%, ce qui améliorera les ratios tels que calculés par l'ANCOLS.

Il faut souligner que le nombre et le niveau de la dette des locataires présents diminue depuis deux années, comme le démontre le graphique ci-dessous :

Coût des impayés locatifs en % des loyers (voir p. 3 (Source : DIS 2015)



Il est toutefois à noter que le niveau des créances passées en pertes est conforme à celui de la moyenne des offices (1.5%).

❖ Les ventes limitées de logements :

Le plan d'actions commerciales concernant les ventes doit être amplifié et plus offensif pour satisfaire à l'objectif fixé par la Convention d'Utilité Sociale.

❖ L'existence d'un emprunt structuré représentant 3% de la dette :

Dès 2009, ce prêt a fait l'objet de vigilance de la part de l'Office : le prêteur, la Caisse d'Epargne, a été sollicitée chaque année depuis cette date pour présenter des cotations et envisager des solutions.

De plus, depuis le passage en comptabilité commerciale, pour chaque exercice, les Commissaires aux Comptes exigent des scénarii simulant une dégradation des taux, afin d'en estimer les conséquences financières.

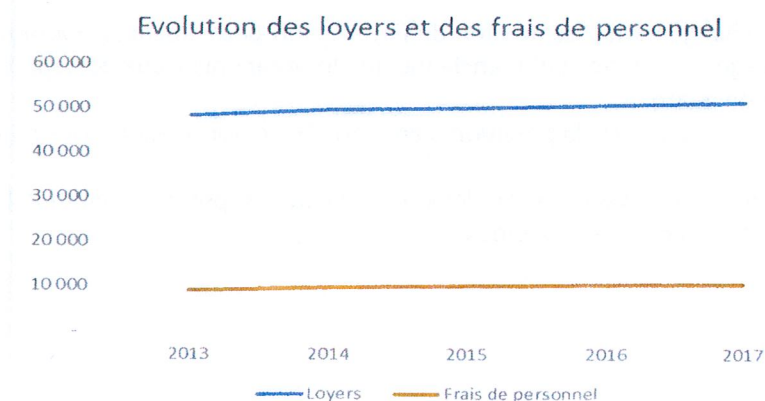
Ainsi, diverses possibilités ont été étudiées : rachat, couverture totale ou partielle, sans qu'aucune d'elles n'ai été jugée satisfaisante pour Orvitis.

Sur de courte période, le marché des taux a pu présenter des opportunités, de manière trop fugace pour pouvoir contractualiser avec la banque.

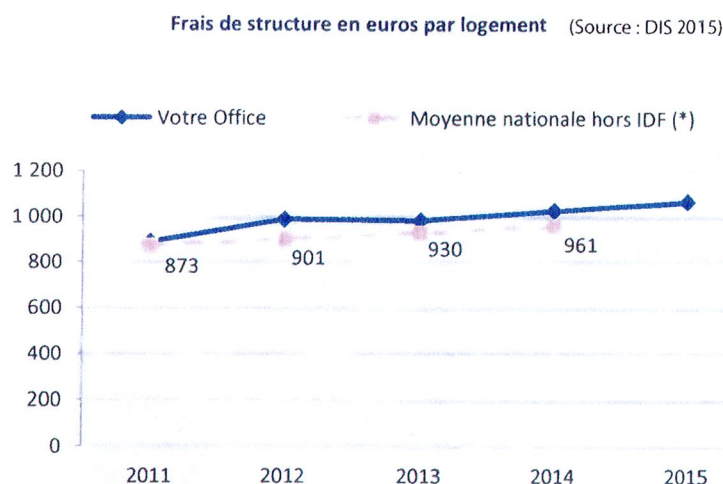
❖ Les charges de personnel élevées et en forte croissance :

Les coûts de personnel, qui représentent l'essentiel des coûts de gestion, ont fortement augmenté corrélativement aux loyers d'Orvitis, et au développement du patrimoine de l'Office.

Depuis 2015, on constate une inflexion de la courbe à la baisse, qui sera poursuivie dans les années à venir.



La croissance reste identique à la moyenne nationale (hors Ile-de-France) :



❖ La surface financière prévisionnelle fragilisée :

Une attention particulière est portée sur la maîtrise des facteurs les plus sensibles que sont les risques locatifs (vacance de logements, impayés), les coûts de gestion (masse salariale), et les résultats de la politique de vente.

L'ANCOLS a noté une irrégularité relative à l'attribution de logements en dépassement des plafonds de ressources, qui représente 17 situations sur 7000 attributions environ (0.24%).

Orvitis, confronté à des situations territoriales hétérogènes, et à l'évolution des besoins des demandeurs de logements (confort, localisation, taille du logement, performance énergétique, ...) constate en effet depuis plusieurs années une progression de vacance commerciale.

Pour lutter contre cette vacance, l'Office avait différencié les territoires « tendus » des territoires « détendus » et décliné un plan d'actions présenté et voté par le Conseil d'administration aboutissant à déroger exceptionnellement aux règles relatives aux plafonds de ressources, en l'absence du renouvellement de l'arrêté de dérogation.

Depuis, Mme la Préfète de la Région Bourgogne Franche-Comté a rendu un arrêté préfectoral portant sur les possibilités de dérogation aux plafonds de ressources Hlm, le 27 avril 2016.

L'article 3 permet ainsi « *de déroger aux plafonds de ressources dans la limite de 1,4 fois des plafonds réglementaires pour toute demande sur des logements situés dans des immeubles ou ensembles immobiliers dont la vacance de plus de trois mois du parc total par bailleur concerné est supérieure à 6%...* ».

Cette disposition apporte une souplesse dans les attributions de logements situés notamment dans les secteurs détendus.

L'application effective de l'arrêté préfectoral aurait conduit Orvitis à attribuer seulement à deux ménages en situation de dépassement des plafonds de ressources autorisés. En effet, l'une des attributions émane d'une demande de l'Etat au titre d'une réservation préfectorale (5% fonctionnaires), et l'autre porte sur un logement PLS.

Le Conseil d'administration,

- Vu l'article L 342-2 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article L 411-2 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article L 421-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Vu le rapport définitif de contrôle n° 2014-126 de juin 2016

Après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

d'approuver le rapport définitif de contrôle de l'ANCOLS n° 2014-126 de juin 2016.

Le Président

François-Xavier DUGOURD



Acte certifié exécutoire



- Par publication ou notification le 24/10/2016
- Par transmission au Contrôle de Légimité le 24/10/2016