

Droit de réponse

N° 2016-056 Octobre 2017

Office public de l'Habitat de Saint-Claude

Saint-Claude (39)

ANCOLS

M. Bertrand ALESSANDRINI

Cité Administrative d'Etat

165 rue Garibaldi

69401 LYON CEDEX 3

Lettre recommandée avec AR

Saint-Claude, le 22 janvier 2018,

Objet : Observations écrites au rapport définitif de contrôle n°2016-056

Monsieur le Directeur Général,

Par courrier du 24 octobre 2017, vous m'adressez le rapport définitif de contrôle ANCOLS n°2016-056, établi après examen des observations écrites apportées au rapport provisoire.

Le rapport fait état d'une situation financière affectée par une vacance structurelle élevée qui impose des mesures patrimoniales ainsi que de dysfonctionnements dans le management, l'organisation et le fonctionnement interne.

L'examen du rapport a été inscrit à l'ordre du jour de la séance du conseil d'administration de l'OPH du 14 décembre 2017.

Suite à cet examen, je porte à votre connaissance les observations suivantes.

L'activité de l'OPH s'inscrit globalement, sur la période de contrôle, dans un marché exceptionnellement détendu dans lequel la vacance est restée à un niveau très élevé (25% en moyenne) et où l'ensemble des ménages qui l'ont souhaité ont pu accéder au parc locatif social.

Le territoire a connu des difficultés sur la période, notamment au plan économique et démographique. Cela s'est particulièrement ressenti à Saint-Claude, où est concentré l'essentiel de notre activité de bailleur social :

- zone d'emploi fragilisée, 5 649 emplois en 2009, 4 993 emplois en 2014
- taux de chômage en augmentation, 17% en 2009, 19% en 2014
- population active en baisse, 6 923 en 2009, 6 008 en 2014
- baisse démographique, 11 355 habitants en 2009, 10 096 habitants en 2014

La Convention d'Utilité Sociale, réalisée en juin 2010, a pris acte d'une situation complexe dans laquelle ces facteurs externes viennent s'ajouter au développement de la vacance, à la difficulté d'attribuer des logements, à l'inadéquation de l'offre et de la demande, à la concurrence du parc locatif privé.

Office • Public • de • l'Habitat • de • Saint-Claude

www.oph-stclaud.fr

Compétence région de Franche-Comté et départements limitrophes • 15bis, rue Pasteur • B.P. 53 • 39206 Saint-Claude Cedex
Tél. 03 84 45 21 10 • Fax 03 84 45 30 34 • clients@oph-stclaud.fr • partenaires@oph-stclaud.fr

SIRET 2739006800027 - RCS LONS LE SAUNIER - Code APE 6830 A - N° TVA intracommunautaire FR24 2739006800027

Observations relatives à la présentation générale de l'organisme

2.3.1.4 Le conseil d'administration de l'OPH a délibéré lors de la séance du 14 décembre 2017 au sujet de la part variable de rémunération du DG, en décidant du non versement au titre de l'année 2016 (annexe 1) et du versement au titre de l'année 2017 (annexe 2) en conformité avec la décision du président notifiée au DG le 28 février 2017.

2.3.2.1 Sur la situation particulière du DG, des extraits de conseils d'administrations de l'OPH font état des démarches effectuées pour régulariser l'avantage irrégulier de l'avantage en nature relevé dans le rapport MILOS 2005-046 de novembre 2005 (annexe 3).

2.4 L'OPH a signé un avenant au marché d'entretien des fermetures et équipements techniques manuels, motorisés, semi-automatiques et automatiques en date du 04 janvier 2018 (annexe 4).

Observations relatives au patrimoine

3.1.1.2 Un conseil de concertation a été réuni le 20 décembre 2017 au sujet de la politique de relogement mise en œuvre par l'OPH dans le cadre des démolitions de bâtiments (annexe 5).

3.1.2 Le constat d'une nécessité de mobiliser des ressources pour procéder aux démolitions et aux adaptations nécessaires fait l'unanimité. Si les mesures mises en place par l'OPH pour répondre à cet objectif n'ont pas été à la hauteur des enjeux, l'absence de patrimoine dans le périmètre du nouveau programme de renouvellement urbain, malgré une vacance de plus de 25% et un parc nécessitant une forte restructuration, ne l'a pas été davantage.

3.2.2 La Convention d'Utilité Sociale, réalisée en juin 2010, a prévu de déroger à l'ensemble du dispositif de Supplément de Loyer de Solidarité pour tous ses logements situés en zone C (annexe 6). Le rapport définitif MILOS n°2011-116 d'octobre 2012 a constaté que « la convention d'utilité sociale prévoit de ne plus appliquer de supplément de loyer compte tenu de la détente du marché » sans autre observation (annexe 7). Au vu de ces éléments, la non-application du SLS a pu apparaître comme un levier sécurisé et adapté à une situation exceptionnelle. Ayant pris acte de l'irrégularité, le conseil d'administration de l'OPH a délibéré le 14 décembre 2017 afin de mettre en place le dispositif du SLS (annexe 8).

Observations relatives à la politique sociale et gestion locative

4.2.2.1 Différents éléments contextuels peuvent être apportés s'agissant des manquements aux dispositions réglementaires relatives aux conditions d'attributions de logements, notamment les dispositions prévues dans la CUS de juin 2010, une délibération du conseil d'administration de l'OPH du 23 novembre 2015 qui a prévu de déroger aux plafonds de ressources au cas par cas, les motifs d'urgence des demandeurs (annexe 9). Il apparaît au final que ces irrégularités résultent pour l'essentiel d'un choix visant à réduire une vacance exceptionnellement élevée, à redresser une situation financière. Il n'a été procédé à aucune attribution hors plafonds ni hors CAL depuis la réception du rapport provisoire ANCOLS.

Observations relatives à la stratégie patrimoniale

5.2.2 Au vu de sa situation financière sur la période de contrôle et du taux de vacance en progression constante, l'OPH a concentré ses efforts sur les besoins en réhabilitation de son parc de logements.

5.4.2.1 Afin de répondre à ses obligations en matière de diagnostic de performance énergétique, l'OPH a prévu de s'appuyer sur l'accord-cadre de la SEMCODA dans le cadre de la vente du patrimoine.

Observations relatives aux éléments prévisionnels

6.3 Compte-tenu du fait que l'OPH n'est plus en mesure de porter financièrement les projets nécessaires à la pérennisation de son activité, son conseil d'administration a validé lors de sa séance du 30 septembre 2016 l'option d'un rapprochement avec un bailleur social au professionnalisme reconnu. Les démarches engagées avec l'OPH du Jura n'ayant pas abouti, le conseil d'administration a délibéré en faveur d'un rapprochement avec la SEMCODA (annexe 10).

Dans ce cadre, la cession de la totalité du patrimoine à la SEMCODA est envisagée, avec une valeur du patrimoine estimée à la valeur nette comptable au 31/12/2016. La SEMCODA s'engage sur un plan d'investissement à 10 ans de 43 009 K € dont 11 531 K € en démolition et 31 477 K € en réhabilitation (annexe 11).

Le montant de la pénalité exigible par la collectivité de rattachement en cas de non-respect des engagements par la SEMCODA équivaut au montant du boni de liquidation, soit 16 103 K € (annexe 12).

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur Général, l'expression de ma parfaite considération.

Le Président,

Olivier BROCARD

