

Direction Générale
JCB/FD/id

**Observations écrites sur le rapport définitif n°2014-030 août 2015
en application du des dispositions de l'article R.342-14 - 4^{ème} alinéa
du Code de la Construction et de l'Habitation**

Le rapport met en évidence la mobilisation exceptionnelle de l'Office pour mener à bien le vaste projet de rénovation urbaine initié en 2006, son changement de statut, le déménagement de son siège social permettant aujourd'hui à Le Mans Habitat d'être au cœur de ses quartiers et de contribuer à développer une zone d'habitat social par une diversification des fonctions, tout comme d'offrir des conditions de travail optimum à ses collaborateurs.

Dans les chantiers menés, il convient également de souligner l'importance du travail fait sur la proximité au travers des réorganisations permettant la mise en place de trois agences décentralisées où une organisation type est déclinée afin d'accélérer le processus d'harmonisation à l'échelle du territoire.

Cette démarche s'est également accompagnée d'un vaste chantier concernant les locaux d'accueil des publics et contribuant également à l'amélioration des conditions des salariés.

Il s'agit de toute la démarche sur les Espaces Accueils où désormais des Correspondants de sites travaillent en binôme, mais également des locaux des agences Quartiers Sud/Vauguon et Centre Ville.

Dans la qualité de service rendu auprès des habitants, mise en avant dans le rapport, il paraît aussi important de souligner tout le travail de concertation et de dialogue mené au quotidien par les équipes de proximité, avec en parallèle le soutien aux associations de locataires (cf. Conseils de Concertation Locative d'Agences et Patrimoine initiés depuis 2012) et l'instauration des visites qualités de services.

Par ailleurs, il convient également de noter l'investissement fait par Le Mans Habitat dans le redressement de la société Mancelière Logement en gestion à l'Office pendant deux ans et demi.

Malgré toute cette mobilisation, Le Mans Habitat a également travaillé sur les deux indicateurs fondamentaux qui impactent durablement la structure financière d'un organisme, à savoir les impayés et la vacance.

Les résultats de la politique initiée sont probants et doivent être aujourd'hui consolidés dans le temps.

L'Office s'est ainsi attaché à mener à bien un certain nombre de chantiers mais il en est résulté une insuffisance de temps consacré aux recrutements et au suivi de ces nouveaux recrutés.

L'Office est, aujourd'hui, à une phase charnière et doit désormais rebondir sur un deuxième cycle anticipé dès juillet 2013 avec le lancement des études relatives à :

- l'élaboration d'une convention de développement avec la collectivité de rattachement qui tient compte des capacités financières,
- l'élaboration d'une cartographie des risques visant à servir de base à la consolidation des procédures internes, préalable indispensable au passage en comptabilité commerciale,
- l'actualisation du plan pluriannuel de gros entretien et d'amélioration, première étape dans la refonte du Plan Stratégique de Patrimoine.

L'activité interne sera recentrée sur les nécessaires modernisations informatiques, l'actualisation du guide des procédures y compris les attributions, et le passage en comptabilité commerciale.

En parallèle, la définition d'un nouveau Plan Stratégique de Patrimoine définira les grandes orientations à 10 ans.

Enfin, il convient de souligner que les 13 irrégularités constatées sur les attributions au cours des années 2011-2012-2013 restent très marginales, tant en nombre qu'en pourcentage de dépassement, au vu du nombre global de logements attribués sur la période (près de 5 000 attributions soit 0,26 %).



Jean-Claude BOULARD

Sénateur de la Sarthe
Maire du Mans
Président de Le Mans Habitat