

Droit de réponse

Rapport définitif de contrôle n° 2018-004

OPH du Nord « Partenord Habitat »

Lille (59)

2 6 SEP. 2019

ANCOLS

Direction territoriale du contrôle et des suites
44 rue de Tournai - CS 40259
59019 LILLE cedex

Le Président

Siège social

27, boulevard Vauban
BP 309
59020 Lille cedex
Tél : 03 20 78 56 00

Directrice territoriale du contrôle et des suites
ANCOLS - Direction territoriale CS de Lille
44 rue de Tournai - CS 40259
59019 LILLE Cedex

Lille, le 23 septembre 2019

Lettre recommandée avec accusé de réception

Rapport définitif de contrôle n° 2018-004 OPH du Nord "Partenord Habitat" (59) - Observations en réponse

Madame la Directrice territoriale,

Je vous invite à trouver dans le document joint l'information des premières suites données au rapport définitif de contrôle de l'ANCOLS ainsi que les observations de Partenord Habitat qui restent nécessaires au terme des échanges avec l'Agence.

Ces précisions sont conformes aux conclusions du débat organisé au sein du Conseil d'administration de l'Office départemental, le 26 juin 2019, après la transmission du rapport définitif à chacun de ses membres.

Je vous en souhaite bonne réception.

Je vous prie de recevoir, Madame la Directrice territoriale, l'expression de mes salutations les meilleures.



Max-André PICK

**Agir au cœur
des territoires**

www.partenordhabitat.fr

Direction territoriale Flandre Grand Littoral | Agences : Bergues - Dunkerque/Saint-Pol - Dunkerque/Coudakeroue - Gravelines - Grande-Synthe
Direction territoriale Lille Métropole | Agences : Lille - Haubourdin - Roubaix - Wattignies - Loos - Armentières - Mons en Baroeul - Villeneuve d'Ascq
Direction territoriale Hainaut Douais Pôles | Agences : Douai - Marly les Valenciennes - Donain
Direction territoriale Sambre Avesnois Cambrésis | Agences : Maubeuge - Cambrai

Le rapport définitif de l'ANCOLS conclut que Partenord Habitat remplit sa mission de bailleur social, en réussissant à accueillir dans ses logements les populations modestes, notamment les publics prioritaires, tout en recherchant en permanence le bon équilibre des peuplements. Son organisation est jugée globalement efficiente, sa présence de proximité est considérée comme importante. Elle est optimisée depuis 2016.

Quelques erreurs de loyers au-delà des plafonds conventionnels ont été signalées. Elles ont été régularisées. L'ANCOLS a relevé par ailleurs quelques attributions de logements à des ménages qui dépassaient les plafonds de ressources. Non intentionnelles comme l'a confirmé l'Agence, elles sont rares au regard du nombre d'attributions annuelles réalisées au cours de la période du contrôle. Elles ont trouvé rapidement leurs explications et les corrections techniques nécessaires. Enfin, la campagne pour l'établissement de tous les diagnostics amiante des parties privatives évoquée au cours du contrôle est engagée dès cette année.

Plusieurs des observations de l'Agence rejoignent les constats des Services de Partenord Habitat. Elles portent à juste titre sur certains aspects de la qualité de service rendu aux locataires, ainsi que sur les outils de gestion et d'évaluation ou de contrôle interne de l'Office, notamment. Elles sont d'ores et déjà intégrées à l'analyse de Partenord et les mesures attendues viendront en complément de celles des plans d'actions déjà mis au point ou encore à l'étude.

La stratégie patrimoniale et le rythme des investissements de Partenord Habitat pour la période 2012-2017 ont suscité, quant à eux, des développements dans le rapport définitif de l'Agence qui appellent quelques précisions plus détaillées ci-dessous, notamment de contexte. Ces développements sont souvent articulés avec l'analyse des marges de manœuvres financières décrites comme importantes par l'ANCOLS.

Fin 2014, la géographie prioritaire de la politique de la ville est publiée. Elle dessine les contours des futurs projets du NPNRU qui se précisent depuis sans être encore totalement tous arrêtés. L'amplitude des projets a varié au cours de ces cinq dernières années ce qui a contraint l'Office à revoir ses perspectives sur 15 ans à plusieurs reprises.

Mi 2015, la gouvernance de l'Office a été profondément remaniée suite aux élections départementales. L'ensemble des options patrimoniales a été révisé au regard, notamment des nouvelles politiques départementales se mettant en place. La convention de partenariat entre l'Office et sa collectivité de rattachement 2015-2017 a été amendée en conséquence. La convention 2018-2021 a fixé de nouveaux objectifs, ambitieux, et les moyens idoines.

Mi 2017, le projet de loi de finances pour 2018 a remis en cause la soutenabilité des projets d'investissement des bailleurs sociaux, obligeant l'Office à de rapides arbitrages.

Les priorités ont ainsi été redéfinies dans l'ordre suivant : le soutien à la ruralité, le renouvellement urbain, la rénovation thermique, la production neuve « hors ANRU ». Après l'entrée en vigueur des dispositions relatives à la réduction de loyer de solidarité ou à la hausse de la TVA, en particulier, les mesures de compensation ont été intégrées à la trajectoire financière de l'Office.

En conséquence, le rythme des réhabilitations thermiques a pu être de nouveau accéléré, au même bon niveau qualitatif relevé par l'Agence lors de ses visites de patrimoine. L'Office traitera certaines restructurations, incluant des démolitions pour 263 logements en complément des 1 927 logements du périmètre du NPNRU bientôt définitivement arrêté.

Concernant la réhabilitation, si la « priorisation » repose bien sur l'étiquetage énergétique des logements, cela ne signifie nullement que les programmes de travaux réalisés ou prévus ne relèvent que du seul traitement thermique du bâti.

Le programme de travaux décidé prend bien entendu en compte des travaux de remise à niveau des bâtiments et d'amélioration des logements au-delà, pour un prix de revient moyen global au logement de l'ordre de 48 000 €.

De plus le choix des réhabilitations ne se limite pas à l'arbitrage thermique comme le démontrent des opérations telles que : Wattignies Blanc Riez (remise à niveau après rachat), Haubourdin Heurtebise (traitement global prenant en compte le vieillissement de la population logée), Villeneuve d'Ascq Les Vergers (remise à niveau bien que classé en D), Wattrelos rues du Beck et d'Avelin (dans le cadre d'une opération de restructuration urbaine), Hazebrouck Cité Pasteur (programme au niveau d'un renouvellement urbain bien que non retenu pour le NPNRU) ou encore la réhabilitation de logements vacants techniques de type PLAI ou PLATS (représentant globalement un investissement de 6,8 M€). L'ensemble représente plus de douze cents logements.

De même, les logements qui seront réhabilités au titre du NPNRU le seront sans que la performance énergétique soit l'élément décisionnel, pour un grand nombre d'entre eux.

Enfin, les besoins en réhabilitation induits par les opérations de rachat passées, comme elles pourraient l'être par des opérations de regroupement à venir, sont systématiquement pris en compte dans la décision d'acquisition et sont planifiés dans notre trajectoire à 15 ans.

A titre d'exemple la première acquisition groupée de 1 829 logements auprès de Villogia a été réalisée après comparaison des estimations des plans de maintenance prévisionnels tels que chiffrés par les deux organismes. Partenord Habitat a ainsi redéfini le montant des travaux prévisionnels site par site et ville par ville sur dix ans pour un montant total de 54,8 M€. C'est en tenant compte de ces données que le prix de vente a ensuite été négocié avec le vendeur.

Enfin, les ordres de service délivrés pour la réhabilitation du patrimoine en 2018 concernent 1 257 logements pour un prix de revient de 59,7 M€ ce qui illustre concrètement la montée en régime de la réalisation des objectifs patrimoniaux de l'Office.

Concernant la production neuve, hors accession, sur la période 2015/2016/2017, les chiffres des livraisons sont les suivants :

- 2015 : 365 logements dont 270 locatifs familiaux, 61 acquis-améliorés, 34 équivalents logements en produits spécialisés ;
- 2016 : 439 logements dont 149 locatifs familiaux, 211 logements étudiants, 59 acquis-améliorés, 20 équivalents logements en produits spécialisés ;
- 2017 : 503 logements dont 245 locatifs familiaux, 151 logements étudiants, 13 acquis-améliorés, 94 équivalents logements en produits spécialisés.

Ce qui porte le total à 1 307 logements et équivalents livrés sur la période, soit une moyenne de 435 logements et équivalents par an.

Hors produits spécialisés (foyers, maison d'accueil spécialisés, logements des gens du voyage, logements des gendarmes et locaux de service), ce sont 1 159 logements qui ont été livrés.

En 2018, le chiffre est établi à 558 logements.

Pour la période 2019-2022, la production de 2 998 logements et équivalents a d'ores et déjà fait l'objet de délibérations du Conseil d'Administration de l'Office.

L'évolution à la hausse du potentiel financier à terminaison de Partenord Habitat est le résultat de longues années de redressement de ses comptes. Après plusieurs décennies de potentiel financier négatif, celui-ci est redevenu positif en 2010.

Le décalage des investissements a amplifié cette tendance, mais ces décalages ne sont que conjoncturels.

La situation financière saine de l'Office permettra d'y faire face, comme elle permettra peut-être de faire face aux regroupements d'organismes attendus des textes récents et de pallier la fragilité d'organismes dont les recettes locatives, comme celles de Partenord Habitat, ont été réduites.

De ce point de vue, il est important de noter que les mesures prises par l'Office début 2018 au regard de l'application de la loi de finances peuvent apparaître aujourd'hui excessives. Elles ne l'étaient pas à l'époque et prenaient le caractère conservatoire qu'une gestion prudentielle exigeait. Elles ne pouvaient prendre en compte les mécanismes de compensation qui n'ont été connus que mi 2018.

Le pacte signé pour la période 2020-2022 par l'Etat, les Fédérations des organismes Hlm, Action Logement et la Caisse des dépôts et consignations, le 25 avril 2019, laisse augurer des perspectives plus satisfaisantes de stabilité des dispositifs touchant l'activité des bailleurs sociaux. Ce contexte devrait permettre à Partenord Habitat d'accomplir les objectifs que l'Office s'est assignés.