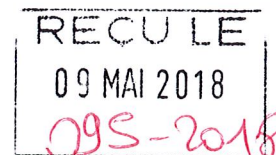


Droit de réponse

Rapport définitif de contrôle n° 2015-174

**GrandLyon Habitat - OPH de la métropole de
Lyon**

69 - Lyon



Monsieur Pascal MARTIN-GOUSSET
Directeur Général
ANCOLS
La Grande Arche
Paroi Sud
92055 PARIS LA DEFENSE cedex

N/réf. : DGO/CCH/6985
V/réf. : LDRD2015-174/DQMS
Rapport définitif de contrôle n° 2015-174
Dossier suivi par Mr Bertrand Alessandrini

Lyon, le 27 avril 2018

Monsieur le Directeur,

Conformément aux articles L. 342.9 et R.342.14 du CCH, le rapport définitif de contrôle n° 2015-174 a été communiqué aux administrateurs de GRANDLYON HABITAT.

Il a été mis à l'ordre du jour du Conseil d'Administration de GRANDLYON HABITAT lors de la séance du 21 mars 2018. Vous trouverez ci-joint, copie de la délibération n° 18.03.05 rendue par le Conseil d'Administration.

Je vous prie de bien vouloir excuser le retard de transmission de cette délibération en raison de contraintes administratives.

Vous en souhaitant bonne réception,

Je vous prie d'accepter, Monsieur le Directeur, mes respectueuses salutations.



Daniel GODET

GRANDLYON HABITAT

Immeuble Terra Mundi
2 place de Francfort – CS 13754 - 69444 LYON cedex 03
Téléphone 04.72.74.68.00

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du : 21 mars 2018

Date de Convocation du Conseil : 1er décembre 2017

Date de transmission de l'ordre du jour : 9 mars 2018

Présidente : Mme Catherine PANASSIER

Vice-Président : M. Bruno GIGNOUX



Présents :

Mme AIT-MATEN - M. AMIOT – M. BARTHELEMY - M. BASMA
Mme BELINGA - M. BONIN - Mme BOUGHDIRI – M. CHAPUS
M. DESCHAMPS - M. DUVERGER – Mme FRIEZ
M. GIGNOUX - M. GUILLAND - M. JACQUET - M. LACROIX
M. LE FAOU - M. LEVEQUE - M. MOREL - Mme PANASSIER
M. PERRIN - M. RIONDET - Mme VESSILLER

Absents représentés :

M. CONDAMIN - M. DAYME - M. JULIEN-LAFERRIERE - Mme LAGATI

Absents excusés :

M. BECART - M. RAPINE

Assistaient à la réunion :

M. GODET, Directeur Général
M. DAKESSIAN, Directeur Financier
M. BORDET, Directeur du Pôle Ressources et Secrétariat Général
Mme BAUDRY, Directrice du Pôle Marketing
Mme THURA, Directrice du Pôle Clientèle
M. PERRON, Directeur de l'Aménagement et du Développement Immobilier
M. BERAUD, Directeur du Pôle Patrimoine et Territoires
Mme GRONDIN-COUPANEC, Chargée d'études marketing
M. VIDAL, Directeur du Contrôle de gestion
Mme CHANAL, Métropole de Lyon

Le Conseil d'Administration

Rapport : 18.03.05

Objet : Rapport définitif de contrôle ANCOLS

Sous la présidence de Madame PANASSIER, il est exposé le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

En application de l'article L.342—2 du code de la construction et de l'habitation, GRANDLYON HABITAT a fait l'objet d'un contrôle de l'ANCOLS (Agence nationale de contrôle du logement social) réalisé d'octobre 2015 à mars 2017 et portant comptablement sur les années 2011 à 2015.

Ce contrôle a fait l'objet d'un rapport définitif en janvier 2018 et conformément aux articles L 342-9 et R 342-14 du CCH, ce rapport, dont vous trouverez copie ci-jointe, vous est communiqué et doit faire l'objet d'une délibération qui sera transmise à l'ANCOLS dans les 15 jours qui suivent son adoption.

Ce rapport souligne des points forts, des points faibles et quelques irrégularités dont voici brièvement les principaux :

1/ Points forts

- Contractualisation avec la métropole de Lyon des objectifs à atteindre en contrepartie des aides apportées
- Rôle social affirmé et gestion locative efficace
- Accueil d'une population aux revenus modestes et réponse efficace aux besoins des ménages les plus défavorisés
- Vacance commerciale des logements contenue
- Qualité du service rendu aux locataires globalement satisfaisante
- Politique d'investissement dynamique et très bien financée
- Activité d'investissement (production, réhabilitation, démolition) soutenue et supérieure à la moyenne du parc social en France
- Très bonne performance de la Capacité d'Autofinancement (CAF) et de l'autofinancement net HLM
- Structure financière solide et niveau d'endettement faible

2/ Points faibles

- Aides obtenues de la métropole insuffisamment conditionnées à l'amélioration de l'efficacité de la gestion
- Augmentation en 2015 des créances locatives impayées
- Efficacité affectée par un effectif élevé et un régime de travail particulièrement favorable
- Coûts de gestion élevés et croissants

GRANDLYON HABITAT a souligné en réponse que :

A la question de **l'aide métropolitaine** insuffisamment conditionnées à l'amélioration de l'efficacité de la gestion, il faut noter que les indicateurs de la vacance, du coût de gestion et du potentiel financier sont suivis dans le contrat de plan. C'est sur ce dernier indicateur que l'ANCOLS conteste la pertinence estimant qu'il ne sert pas la mesure de la performance de gestion. Malgré tout, il permet un complément d'information intéressant pour apprécier la gestion financière globale de l'organisme.

Au sujet de l'augmentation en 2015 des **créances locatives impayées**, il s'agit de la créance du foyer de jeunes travailleurs « Habitat Jeunes » en liquidation judiciaire et laissant une perte provisionnée pour 1,3 M€ sur l'année 2015.

Sur la question de **l'efficacité** affectée par un effectif élevé et un régime de travail particulièrement favorable, il convient de noter que la mesure de l'effectif ramenée au logement ne prend qu'imparfaitement en compte toutes les activités de l'organisme.

Il faut garder en mémoire que GRANDLYON HABITAT est impliqué aussi sur le renouvellement urbain, les démolitions, les réhabilitations complexes en sites occupés, les acquisitions améliorations coûteuses en conduite d'opération (1/3 de l'activité de construction neuve), autant d'activités chronophages qui ne sont pas productives de nouveaux logements et dégradent mécaniquement le ratio par logement.

Ainsi le nombre et la qualité de notre effectif n'est pas étranger aux conclusions faites par les inspecteurs de l'ANCOLS : "*Le rôle social de GRANDLYON HABITAT est affirmé et sa gestion locative efficace*" ou encore "*La politique d'investissement de GRANDLYON HABITAT est dynamique*" (constructions, réhabilitations, démolitions).

Outre le niveau d'activité évoqué ci-dessus, notre OPH fait de surcroît partie des 18 OPH de plus de 500 effectifs, qui connaissent des obligations supérieures en matière de gestion du droit du travail, créant une inflation des dispositifs de régulation sociale.

Il faut noter enfin que la part de personnel extérieur employé par GRANDLYON HABITAT (0,2 % de notre ETP global) est nettement inférieure à la médiane des OPH (1,3 % de l'ETP global de la Branche), démontrant une politique volontariste de notre Office, à coûts de gestion identiques (voire plus favorable au regard des niveaux constatés sur la Métropole de Lyon), consistant à développer nos savoir-faire propres plutôt que de recourir à la sous-traitance.

Notre office s'est pour autant fixé l'objectif de maintenir le **coût de gestion** à 1250 € au logement (cf calcul DIS - médiane des OPH de notre groupe de référence, intervenant en zone très tendue A-Abis) par des mesures de maîtrise de son effectif et la mise en œuvre de politiques incitatives sur le temps de travail (forfait jours, compte-épargne temps, plan d'épargne retraite complémentaire, ...) ; cette orientation est considérablement accentuée à partir de 2018 afin de contenir les effets de la loi de finances 2018.

3/ Irrégularités

- Augmentation irrégulière du régime indemnitaire des fonctionnaires
- Temps de travail inférieur au minimum légal des fonctionnaires
- Absence de mention du loyer maximal sur les avis d'échéance et quittances de loyers
- Trois attributions irrégulières détectées sur 3 ans (6 118 attributions)

GRANDLYON HABITAT a répondu :

Sur la question de l'**augmentation irrégulière du régime indemnitaire des fonctionnaires**, notre OPH en prend acte mais précise que l'intention était de traiter l'ensemble du personnel de façon homogène et que la réforme mise en œuvre en mars 2017 est venue gommer cette irrégularité.

S'agissant du régime de **temps de travail applicable aux fonctionnaires**, notre OPH insiste sur le contexte d'application de cette mesure, en accord avec les institutions de l'Etat lors de la mise en œuvre des 35 h (Lois Aubry I), et rappelle que les fonctionnaires représentent aujourd'hui moins de 8 % de l'effectif, dont l'essentiel relève de la catégorie C. Les mesures incitatives sur le temps de travail mentionnées plus haut permettront de réduire l'écart constaté avec la durée « normale » appréciée dans la fonction publique.

L'absence de **mention du loyer maximal** sur les avis d'échéance et quittances de loyers sera en effet corrigé sur 2018 avec le nouveau système informatique.

GRANDLYON HABITAT a apporté les explications nécessaires aux **3 attributions irrégulières** (sur 6 118). Elles relèvent pour un cas d'une mutation prioritaire et pour les deux autres cas, de logements étant situés dans des secteurs ne trouvant pas facilement preneurs.

Par ailleurs, l'ANCOLS a commis, en page 16, une erreur d'appréciation significative sur l'impact des **réhabilitations HBM** en estimant que ce patrimoine est propriété de la Ville de Lyon et que le coût de la rénovation ne nous incombait pas. Les inspecteurs nous recommandent même de les racheter en acquisitions-améliorations avec recours à l'emprunt alors que nous en sommes propriétaire historique depuis 1930.

Cette erreur relativise largement la remarque de l'ANCOLS sur la capacité de GRANDLYON HABITAT à s'autosuffire sans aides extérieures, notamment de la Métropole.

Par courrier reçu le 30 janvier 2018, l'ANCOLS indique :

« Le rapport a été examiné par le comité du contrôle et des suites de l'Agence nationale de contrôle du logement social, institué par l'article R 342-6 du CCH. Lors de sa réunion du vendredi 19 janvier 2018, le comité du contrôle et des suites a décidé de ne pas arrêter de suite à donner au contrôle, compte tenu des corrections apportées en cours de contrôle et des engagements pris par GRANDLYON HABITAT lors de la phase contradictoire ».

Le Conseil d'Administration de GRANDLYON HABITAT peut, dans un délai de 4 mois à compter du lendemain du jour de la notification du rapport (et donc jusqu'au 13 mai), adresser ses observations écrites sur le rapport définitif de contrôle aux fins de leur publication.

A réception de ces observations écrites, ou à défaut à l'expiration du délai réglementaire de 4 mois, le rapport définitif de contrôle sera considéré comme un document administratif communicable à toute personne en faisant la demande, dans les conditions fixées par le code des relations entre le public et l'administration, et sera publié sur le site internet de l'ANCOLS, accompagné de ces éventuelles observations écrites.

Je vous remercie, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir délibérer sur ce rapport.

Après discussion, le Conseil d'Administration décide **à l'unanimité** des administrateurs présents ou représentés, de valider les observations faites, dont détail ci-dessus, suite aux remarques de l'ANCOLS dans son rapport définitif 2015. Le Conseil d'Administration, conformément à ce qui lui est demandé, adressera un exemplaire de la présente délibération à l'ANCOLS.

Le Conseil d'Administration souhaite insister sur l'erreur d'appréciation faite en page 16 du rapport ANCOLS s'agissant des réhabilitations HBM : en effet, seule une petite partie des logements appartenant à la Ville de Lyon ne sera pas financée par GRANDLYON HABITAT ; cependant, il restera 4 000 autres logements pour lesquels il sera fait appel aux fonds propres de GRANDLYON HABITAT.

Lyon, le 21 mars 2018

La Présidente,



Catherine PANASSIER

Le Directeur général,

Madame la Présidente de l'OPH de GrandLyon
Habitat
2, Place de Francfort
CS 13754
69444 LYON CEDEX 03



Paris-La-Défense, le **10 JAN. 2018**

Objet : Notification du rapport définitif de contrôle n° 2015-174 de l'Agence nationale du contrôle du logement social (ANCOLS)

Référence : LDRD2015-174/DQM5 **18 - 003**

Affaire suivie par : **M. Bertrand Alessandrini**
Direction territoriale du contrôle et des suites de l'ANCOLS
Cité Administrative d'Etat - 165, Rue Garibaldi - 69401 Lyon Cedex 3
Tél : 04 78 63 39 73 - mail : DTCS_lyon@ancols.fr

PJ : Rapport définitif de contrôle n° 2015-174

Lettre recommandée avec A.R.

Madame la Présidente,

Je vous prie de trouver ci-joint le rapport définitif de contrôle de l'organisme que vous présidez, établi après examen des observations écrites que vous avez apportées au rapport provisoire. Une version numérique vous est également transmise, en format Pdf, à l'adresse de messagerie que vous nous avez communiquée lors de l'ouverture du contrôle.

Conformément aux articles L. 342-9 et R. 342-14 du code de la construction et de l'habitation, vous voudrez bien communiquer ce rapport définitif de contrôle, ainsi que le présent courrier qui l'accompagne, à chacun des membres du conseil d'administration, et inscrire leur examen à l'ordre du jour de sa prochaine réunion. La délibération du conseil d'administration, devra être transmise à l'Agence dans les quinze jours suivant son adoption.

Le conseil d'administration de l'OPH GrandLyon Habitat peut, dans un délai de quatre mois à compter du lendemain du jour de la présente notification, adresser ses observations écrites sur le rapport définitif de contrôle aux fins de leur publication. A réception de ces observations écrites, ou à défaut à l'expiration du délai réglementaire de quatre mois, le rapport définitif de contrôle sera considéré comme un document administratif communicable à toute personne en faisant la demande, dans les conditions fixées par le code

des relations entre le public et l'administration, et sera publié sur le site Internet de l'ANCOLS, accompagné de ces éventuelles observations écrites. Toute mention qui ne serait pas conforme aux dispositions du code susvisé, tant dans le rapport définitif de contrôle de l'Agence que dans les observations écrites précitées, sera retirée du document publié sur Internet.

Je vous informe que, conformément à l'article R. 342-14 du code de la construction et de l'habitation, le rapport définitif de contrôle de l'OPH GrandLyon Habitat est également transmis au ministre chargé du logement, au ministre chargé de l'économie, à la Caisse de garantie du logement locatif social ainsi qu'au représentant de l'Etat dans le département du siège de l'organisme. De plus, conformément à l'article L.342-9 du code de la construction et de l'habitation, le rapport est également diffusé auprès de la Métropole de Lyon.

Conformément au 9^{ème} alinéa de l'article R. 342-6 du code de la construction et de l'habitation, ce rapport sera examiné prochainement par le comité du contrôle et des suites de l'ANCOLS, et je vous ferai connaître l'issue de cet examen par pli recommandé avec demande d'avis de réception.

Je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, l'expression de ma considération distinguée.

Pascal MARTIN GOUSSET

