



**Chambre régionale des comptes
d'Aquitaine**

Bordeaux, le 18 décembre 2009

Le Président

Références à rappeler : FP/CB/ROD II 024 024 994

Monsieur le Directeur général,

Vous avez été informé que la Chambre régionale des comptes d'Aquitaine allait procéder à l'examen des comptes de 2003 à 2006 et de la gestion jusqu'à la période la plus récente de l'Office Public de l'Habitat du Département de la Dordogne « Horizon –Habitat ». A la suite de ce contrôle, l'entretien préalable avec le conseiller-rapporteur prévu par l'article L. 243-1 et R.241-8 du code des juridictions financières a eu lieu le 11 mars 2009.

Je vous ai fait connaître par lettre du 10 juin 2009, les observations retenues à titre provisoire par la chambre lors de sa séance du 23 avril 2009, en vous priant d'y répondre dans le délai de deux mois. Vous avez répondu par courrier du 14 août 2009 enregistré au greffe de la chambre le 17 août 2009.

Ces observations ont été adressées, le même jour, à MM. LOTTERIE et KARP, respectivement, actuel Président et ancien ordonnateur en fonctions sur la période de contrôle. Vous avez fait savoir à la Chambre, par courrier du 25 août 2009, que MM. KARP et LOTTERIE n'avaient aucune remarque à ajouter à votre courrier du 14 août 2009.

Monsieur Serge MARCILLY
Directeur Général de l'Office public de l'habitat
« HORIZON-HABITAT »
25 rue de Varsovie
BP 2064
24003 - PERIGUEUX CEDEX

Après avoir examiné le contenu de votre réponse, la chambre a arrêté au cours de sa séance du 22 octobre 2009 les observations définitives qui vous ont été notifiées, ainsi qu'au Président de l'Office et à l'ancien ordonnateur pour les extraits les concernant, le 4 novembre 2009.

Le délai légal d'un mois, imparti aux destinataires des observations définitives pour adresser leur éventuelle réponse à la chambre régionale des comptes étant expiré, je vous prie de bien vouloir trouver ci-après, le rapport d'observations définitives de la chambre qui porte sur :

- La présentation de l'organisme ;
- Les suites des observations précédentes ;
- La mise en œuvre de la réforme statutaire ;
- L'impact de la délégation des aides à la pierre sur la gouvernance de l'établissement et sur la production de logements locatifs sociaux par l'OPH ;
- La situation financière ;
- L'état d'avancement des opérations de construction programmées dans le cadre de deux Opérations de Rénovation Urbaines (ORU).

I – Présentation de l'organisme

L'office public d'habitations à loyer modéré (OPHLM) du département de la Dordogne est devenu un Office public de l'Habitat (OPH) à compter du 3 février 2007 en application de l'ordonnance n° 2007-137 du 1^{er} février 2007 relative aux offices publics de l'habitat. Il a pris le nom de « HORIZON-HABITAT ».

Au 31 décembre 2007, il gérait 4987 logements dont 3 logements foyers équivalant à 76 logements locatifs, 52 logements situés en Zone urbaine sensible (ZUS), 162 logements compris dans le périmètre d'une ORU à Bergerac et 1136 logements classés en zone de revitalisation rurale. Le patrimoine se répartit de manière à peu près équivalente entre logements collectifs (2644) et individuels (2343). La presque totalité du parc a été conventionnée (4812 logements) mais seuls 2848 ménages (57,10 %) bénéficient de l'APL alors que 80 % des locataires ont des ressources inférieures à 60 % des plafonds. Selon les indications que vous donnez à la Chambre, « cette tendance s'est confirmée en 2008 puisque 80 % des attributions effectuées dans l'année ont bénéficié à des personnes dont les ressources sont inférieures à 60 % des plafonds et que le taux des allocataires APL dépasse maintenant 60 % ». L'office est donc un établissement de petite taille qui subit d'assez fortes contraintes de gestion.

Il n'exerce aucune autre activité que la construction et la gestion locative. Bien qu'autorisée par le conseil d'administration en 2006, la mise en œuvre de la compétence aménagement s'est limitée à la réalisation deux opérations, sur le territoire des communes de « La Coquille » et de « Coulouniex – Chamiers » 1923 des logements en gestion (38,56 %) ont été édifiés entre 1960 et 1975, c'est-à-dire dans le cadre de l'ancien régime de financement. Le patrimoine est donc un peu plus récent que la moyenne et, en conséquence, l'office bénéficie un peu moins que d'autres des avantages liés au remboursement d'emprunts anciens et à très faible taux d'intérêts.

Le rythme annuel moyen de construction est passé de 120 logements pendant les années 1960 à 1975, au plus fort de l'activité, à 67 logements en moyenne pendant les années 2001 à 2006. La production a baissé entre 2003 et 2006 puisque, en moyenne annuelle, 46 logements ont été mis en chantier et 35 logements ont été livrés. Cette tendance s'est accentuée pendant les années 2005 et 2006 puisque 18 logements ont été mis en service en 2005 et seulement 11 en 2006. En 2007, on assiste à un retournement de tendance avec la mise en chantier de 140 logements dont 76 logements par construction neuve, 43 par acquisition – amélioration avec travaux et 21 par acquisition sans travaux. En revanche, aucun changement de politique n'est intervenu en ce qui concerne la réhabilitation. 430 logements ont été réhabilités entre 2003 et 2006, soit une moyenne annuelle de 107 logements. En 2007 l'activité est équivalente à l'année 2006 avec, respectivement 94 et 97 logements améliorés. Vous précisez toutefois, en réponse à la Chambre, « qu'à partir de 2008, la poursuite de la réhabilitation ou, plus exactement, des changements de composants, se confirme avec des programmes annuels portant sur 300 à 350 logements. »

Le taux de la vacance de plus de trois mois est important (3,52 % du patrimoine en 2007) et s'est accru pendant les années 2006 et 2007 en raison, notamment, des opérations de rénovation urbaine. Le taux de rotation est également élevé (13,5 % du patrimoine en 2007). Cette situation pèse sur l'équilibre d'exploitation puisqu'elle entraîne des pertes de loyers et génère des frais de remise en état des logements. Comme vous le mentionnez dans votre réponse, la certification Qualibail, qui « entraîne des prévisions de dépenses conséquentes à l'entrée dans les lieux (EDL) », vous conduit à « proposer en 2010 des ajustements des niveaux de travaux EDL tout en maintenant les engagements de qualité et de satisfaction des locataires ».

Entre 2006 et 2008, 43 logements locatifs ont été vendus à des personnes physiques et 166 (gendarmeries et résidences pour personnes âgées) à des personnes morales.

II – Les suites données aux rapports précédents

2.1 – la gestion des ressources humaines

Dans son rapport sur l'examen de la gestion de l'office pendant les années 1999 à 2002, la chambre avait noté le niveau anormalement élevé des rémunérations versées aux deux directeurs successifs, eu égard au statut et à la taille de l'organisme, ainsi que la mention dans leur contrat de clauses irrégulières relatives à l'octroi des indemnités de licenciement. Elle avait également relevé l'insuffisance de l'encadrement administratif et, plus particulièrement, l'absence de directeur – adjoint, de directeur du personnel et de directeur financier.

La chambre prend acte de la régularisation de l'anomalie relative aux indemnités de licenciement du directeur par délibération du 30 janvier 2006. Ainsi, les indemnités versées en 2008 ont été calculées conformément aux dispositions du décret n° 88-145 du 15 février 1988.

De plus la chambre a noté qu'en octobre 2008, l'effectif compte désormais 6 agents de catégorie A dont, en plus du directeur, une directrice – adjointe, une directrice des ressources humaines et un adjoint à la directrice des finances.

2.2 – Les restes à recouvrer

La chambre avait constaté lors de son précédent contrôle que les efforts déployés en matière de recouvrement n'avaient pas généré de résultats sensibles en 2002 puisque le montant des impayés représentait 5,2 % du produit locatif.

En 2007, le montant exigible des créances restant à recouvrer au titre de l'exercice représente 2,09 % du quittancement appelé auprès des locataires. Cependant les créances douteuses, de plus de trois mois et celles détenues sur des locataires partis, ont augmenté, après correction des admissions en non valeurs, de 23,14 % entre 2003 (2,049 M€) et 2007 (2,524 M€).

2.3 – Le fonctionnement de la commission d'attribution des logements

Par ailleurs, la chambre a vérifié que l'engagement pris envers la Mission Interministérielle du Logement Social (MILOS) en ce qui concerne le fonctionnement de la commission d'attribution des logements a été respecté. Le nouveau règlement de la commission a été approuvé par le conseil d'administration en 2007 et, conformément aux dispositions de l'article L. 441-9 du CCH, le bilan d'activité a été présenté au conseil d'administration.

III – La mise en œuvre de la réforme statutaire

Aux termes de l'article 7-I et II de l'ordonnance du 1^{er} février 2007 précitée, le conseil d'administration de l'office d'HLM exerce les attributions du conseil d'administration de l'OPH jusqu'à la première réunion de celui-ci, laquelle devait intervenir au plus tard le 2 février 2009. Aux termes de l'article 8 de la même ordonnance, le président du conseil d'administration de l'office d'HLM exerce les fonctions de directeur général de l'OPH jusqu'à la nomination de ce dernier par le conseil d'administration de l'OPH, au plus tard six mois après sa première réunion.

Le statut des anciens directeurs d'office HLM et d'OPAC maintenus dans leurs fonctions dans l'attente de la nomination du directeur général de l'OPH a été précisé par le décret 2007-1840 du 24 décembre 2007 portant diverses dispositions relatives au logement social et modifiant le code de la construction et de l'habitation (CCH). L'article 16 de la loi 2007-290 du 5 mars 2007 dite « loi DALO », codifié à l'article L. 421-12 du CCH, stipule que le recrutement du directeur général de l'OPH se fait par un contrat à durée indéterminée et, pour ce qui concerne les conditions de nomination, de rémunération et de cessation de fonctions, l'article 5 du décret précité du 24 décembre 2007 renvoie au statut des directeurs d'OPAC dans l'attente de la publication du décret pris en application de l'article L. 421-12 précité du CCH.

Le conseil d'administration de l'office d'HLM a régulièrement assuré ses missions jusqu'à son terme. A la suite des dernières élections cantonales, le Conseil général de la Dordogne a désigné de nouveaux administrateurs par délibération du 3 avril 2008. La présidence du conseil d'administration a été assurée par M. LOTTERIE, conseiller général, maire de Montpon, en remplacement de M. KARP, nommé vice-président du Conseil général en charge du logement. M. CAZEAU, président du Conseil général est entré au conseil d'administration de l'office en qualité d'administrateur. Cette composition a été arrêtée par décision préfectorale du 16 mai 2008.

L'installation du conseil d'administration de l'OPH a été effectuée le 10 septembre 2008 dans les délais impartis par les textes, après désignation des administrateurs par la collectivité de rattachement, le 28 juillet 2008. M. LOTTERIE a conservé la présidence du conseil d'administration.

Le directeur général de l'OPH a été recruté moins de six mois après la première réunion du conseil d'administration de l'OPH par un contrat à durée indéterminée signé le 22 octobre 2008 avec prise d'effet au 1^{er} novembre 2008.

IV- L'impact de la délégation des aides à la pierre sur la gouvernance de l'établissement et sur la production de logements locatifs sociaux par l'office

4.1 – Rappel succinct des modalités de financement du logement locatif social

Le financement de la construction et de la réhabilitation des logements locatifs sociaux est assuré par des crédits ouverts au budget de l'Etat et, pour ce qui concerne les programmes à réaliser à l'intérieur du périmètre des opérations de rénovation urbaine (ORU) par l'Agence nationale de rénovation urbaine (ANRU). Seuls les premiers peuvent faire l'objet d'une délégation de compétence de l'Etat aux établissements publics de coopération intercommunale en charge de l'habitat (communautés de communes, d'agglomération ou communautés urbaines) ou aux Départements.

Pour le financement de la construction neuve, il existe trois types de prêts: le prêt locatif à usage social (PLUS), le prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) et le prêt locatif social (PLS). Seuls les prêts PLUS et PLAI sont attribués par la Caisse des dépôts et consignations et adossés à des subventions de l'Etat. Le PLS ouvre droit à l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) et à la TVA à taux réduit. Le financement des travaux de réhabilitation est assuré par une subvention d'Etat, la prime à l'amélioration des logements à usage locatif et à occupation sociale (PALULOS) et par un prêt complémentaire à la PALULOS, également accordé par la Caisse des dépôts et consignations. Les préfets de département disposent d'enveloppes budgétaires correspondant à un certain nombre de logements à réaliser dans le cadre de contrats d'objectifs quinquennaux ou, pendant la période en examen, en application des objectifs fixés par le plan de cohésion sociale (PCS). En cas de délégation de compétence, ces crédits sont gérés par le Département ou l'établissement public concerné. L'octroi d'une décision de financement s'accompagne obligatoirement de la signature d'une convention avec l'organisme constructeur/bailleur, laquelle fixe notamment les loyers plafonds et leurs modalités d'actualisation.

En complément des crédits d'Etat, les établissements ou collectivités délégataires peuvent contribuer au financement du logement social au moyen de leurs fonds propres. Ils peuvent également, sous conditions, majorer l'assiette des subventions d'Etat de 30 %, leurs taux dans la limite de cinq points ainsi que le loyer maximum ou, à l'inverse, limiter les hausses annuelles de loyer lorsque les bailleurs sociaux ont conclu une convention globale de patrimoine.

4.2 – La situation du logement social dans le Département de la Dordogne

Dans son rapport produit au président de la Chambre régionale des comptes d'Aquitaine le 25 septembre 2007, la MIILOS indiquait que « le parc de logements [du département de la Dordogne], plutôt ancien et inconfortable se caractérise par une faible part de logements sociaux, 7,5 % des résidences principales, une vacance un peu plus forte qu'au niveau national et une part importante de résidences secondaires, 13,3 % ».

Pour autant, la demande de logements locatifs sociaux ne semble pas pressante en dehors des agglomérations de Périgueux et Bergerac. En effet, l'étude réalisée pour le compte des services de l'Etat en 2005 se conclut par le constat suivant : « comparativement à d'autres secteurs d'Aquitaine, le marché de la Dordogne est relativement moins tendu (...) Au final, on aboutit à une moindre part de locatif aidé au profit des segments de l'accession à la propriété qui restent plus accessibles aux ménages ». La MIILOS note également que « le contexte socio – économique du département ne révèle pas d'importants besoins de logements en dehors des pôles urbains et touristiques » et que « les difficultés de commercialisation de l'opération mixte de 32 logements livrés en mars 2007 sur la commune de Château-Lévêque dont 20 étaient encore vacants trois mois après leur mise en service illustrent l'état du marché immobilier. »

Cependant, comme vous le faites remarquer à la Chambre, «la demande HLM en milieu rural est moins évidente et apparente du fait d'une culture de propriétaires ruraux et d'une réelle méconnaissance de l'offre HLM » et vous assurez que « tous les indicateurs sociaux de Dordogne montrent un besoin potentiel de logements sociaux à loyer maîtrisé offrant une qualité que le parc privé ancien ne peut garantir ».

De plus, « le grand nombre d'opérations défiscalisées dans la communauté d'agglomération de Périgueux » est à mettre en relation avec « le grand nombre de logements à louer qui ont du mal à se remplir » ainsi que l'ont fait remarquer les directeurs des deux OPH locaux lors des réunions de programmation organisées en 2007 par les services du Conseil général. Cette situation a notamment conduit « Horizon – Habitat » à « s'intéresser aux besoins spécifiques des petites communes », « problématique essentielle de développement local » pour le Département, sa collectivité de rattachement. La MIILOS constate également que « les loyers moyens pratiqués au 1^{er} juillet 2006 (par Horizon – Habitat) laissent apparaître des marges de manœuvre relativement théoriques dans un marché détendu, y compris sur les deux aires urbaines de Périgueux et Bergerac où l'investissement locatif privé défiscalisé s'est fortement développé ».

De manière plus générale, le nombre des demandes de logements présentées à l'office en 2007 est moins élevé que pendant les années 2003 à 2006. La commission d'attribution a ainsi étudié en 2007, en moyenne, deux demandes pour un logement contre, selon le rapport de la MIILOS, 3,4 demandes pour un logement pendant les années 2003 à 2006. En 2006 et 2007 plus des deux tiers des locataires avaient présenté leur demande moins de six mois avant la décision d'attribution du logement.

Le plan logement pour la Dordogne pour la période 2006 à 2010 a renouvelé les objectifs généraux du plan précédent, à savoir : l'aide à l'accès et au maintien dans un logement décent des populations visées par les dispositifs de la loi « Besson » de 1990 et « DALO » de mars 2007. La priorité a donc été donnée à la relance de la production de logements financés par des PLAI. Pour cela, l'Etat a prévu de financer 10 PLAI pour 90 PLUS et d'accorder une subvention de 10 000 € par logement PLAI au lieu de 1 500 € pour un logement PLUS.

Cet objectif a été atteint avant la délégation « des aides à la pierre » au département. En effet, l'Etat a financé 321 logements locatifs sociaux (PLAI, PLUS et PLS) en 2003, 313 en 2004 et 331 en 2005 dont, respectivement 131 PLUS et 5 PLAI, 218 PLUS et 9 PLAI et 245 PLUS et 30 PLAI. Ainsi, pendant les trois premières années de la période en examen, le nombre de logements locatifs aidés (PLUS et PLAI) financés dans le département au bénéfice de l'ensemble des opérateurs est passé de 136 en 2003 à 275 en 2005.

La convention de délégation de compétence des aides à la pierre par l'Etat au Département pour la période 2006 à 2011 a été signée le 30 janvier 2006. « Horizon-Habitat » n'a pas été associé à la définition des objectifs de production mentionnés au contrat et n'a conclu aucun contrat d'objectif avec le délégataire.

La délégation porte sur le financement de 2062 logements locatifs sociaux dont 162 PLAI, 1449 PLUS et 451 PLS. Les objectifs de financement pour la période 2006 à 2009 sont en hausse de 25 % à 38 % par rapport à l'année 2005 : 412 logements en 2006, 460 en 2008 et 450 en 2009 pour, seulement, 160 logements pour les années 2010 et 2011. Le nombre de logements PLUS et PLAI à financer dans le département passe de 275 en 2005 à 341 en 2006 et 350 en 2009 avant de redescendre à 101 pour les années 2010 et 2011, cet objectif correspondant, selon les termes de votre réponse, à « un objectif par défaut, évalué à la sortie du plan de cohésion sociale sans garantie aucune de financement ».

L'effort demandé en 2006 aux organismes constructeurs est donc important. Il est en effet difficile en une année de réunir les conditions nécessaires à cette majoration de la production sauf à multiplier le nombre d'opérateurs, d'autant que le programme initial a été à nouveau fortement modifié par les avenants des 13 avril et 30 novembre 2007, à la suite de la publication de la loi « DALO », et du 22 août 2008 pour tenir compte du taux de réalisation des objectifs. En 2007, en effet, le nombre de PLAI à financer augmente de 35 à 127 par abondement de la dotation de 92 équivalents logements au titre de la loi « DALO ». En conséquence, le nombre de PLUS et PLAI à financer en 2007 atteint 442 logements. En 2008, l'objectif a été revu à la baisse. Au lieu des 350 logements PLUS et PLAI initialement prévus, la dotation annuelle correspond à 251 logements.

En contrepartie de la délégation de compétence, le Département s'est engagé à consacrer 1 M€ par an « aux actions faisant l'objet de la convention », c'est-à-dire aux opérations proposées aussi bien par des OPH que par des sociétés anonymes d'HLM ayant compétence territoriale, des sociétés d'économie mixte ou des communes. Le 10 mars 2008, un protocole d'accord a été signé avec la communauté d'agglomération de Périgueux aux termes duquel le Département s'oblige à affecter 25 % des crédits délégués à la réalisation de logements locatifs sociaux dans l'agglomération et 0,500 M€ au financement des surcoûts fonciers.

La construction de logements locatifs sociaux pâtit dans le département comme ailleurs du prix élevé des terrains, de la hausse du coût des travaux qui aurait augmenté de 30 % à 40 % en début d'année 2008, de la hausse du taux d'intérêt du livret A pendant toute la période en examen. De plus, certains organismes constructeurs justifient leur absence d'engagement par la difficulté à obtenir la garantie de leurs emprunts lorsque les opérations se situent dans l'agglomération périgourdine. Tel n'est cependant pas le cas pour l'OPH dont tous les emprunts sont garantis par le Département.

4.3 – Les objectifs de production

Dès l'année 2006, l'établissement a aligné sa politique sur celle du Département. C'est ce qui ressort à la fois des délibérations relatives aux orientations stratégiques et aux plans stratégiques de patrimoine (PSP). En effet, il est indiqué dans le PSP 2006 que l'objectif est « de couvrir la moitié des besoins départementaux soit une moyenne de 200 logements ». En conséquence, le conseil d'administration s'engage « à présenter une programmation de 210 logements » même s'il juge « l'objectif départemental excessif au regard des années écoulées et surtout de l'absence de maîtrise foncière ». Il est vrai que l'organisme n'a jamais construit autant de logements, même dans sa période de plus forte activité pendant les années 1960/1970. L'objectif est maintenu tout en étant atténué lors du vote sur les orientations stratégiques pour 2007 et 2008 par les délibérations du 6 novembre 2006 et du 29 octobre 2007. Il est en effet indiqué en 2007 que « le volume de 200 logements ne peut être retenu » et, en 2008, que « la production de 180 logements par an comprend les programmes inscrits dans les ORU » et sera réalisée « pour un tiers par l'achat d'immeubles existants, pour un tiers par la construction de standards industrialisés et pour le solde par la construction de programmes de conception classique. » Toutefois, comme vous l'indiquez en réponse à la Chambre, en décembre 2008, le conseil d'administration a décidé de « privilégier la production de logements nouveaux et donc neufs. Les acquisitions améliorations et achats envisagés précédemment deviennent des opérations dérogatoires dont les enjeux seront examinés au cas par cas ».

La délégation des aides à la pierre a eu un fort impact sur la gouvernance de l'OPH avec le départ du président et du directeur en fonctions en début d'année 2008. En effet, le 2 juillet 2008, devant le conseil d'administration de l'office HLM, le président du Conseil général de la Dordogne, administrateur de l'office d'HLM depuis le 16 mai 2008, dénonce l'insuffisance de production de logements locatifs sociaux au regard des objectifs fixés par l'Etat au Département dans la convention de délégation. Ce motif est également énoncé par le président du conseil d'administration de l'OPH le 10 septembre 2008 pour justifier le licenciement du directeur, signifié à l'intéressé le 9 juillet 2008 et qui a pris effet le 15 septembre 2008.

4.4 – L'office réalise une part importante des objectifs fixés au Département dans le cadre de la délégation de compétence

La programmation des nouvelles opérations de construction et d'acquisition – amélioration s'accroît en effet régulièrement de 2005 à 2008, tout en restant inférieure aux objectifs retenus dans le PSP. Parallèlement à la hausse des dotations de l'Etat entre 2005 (331 logements) et 2008 (460 logements), les administrateurs approuvent la programmation de 72 logements en 2004, 132 en 2005, 206 en 2006 et 286 logements en 2008 avec les reports des années précédentes dont, conformément aux orientations du Plan logement pour le département, 15 à 20 PLAI par an. La production de PLS envisagée en 2005 est abandonnée à partir de 2006 dans l'attente de l'absorption par le marché des logements défiscalisés.

Le nombre de logements financés est cependant très inférieur à la programmation. Il ressort toutefois des tableaux de bord du délégataire qu'« Horizon-Habitat » a consommé à lui seul 40 % à 78 % des financements (équivalents logements PLUS et PLAI) attribués aux seuls bailleurs sociaux entre 2006 et 2008. En effet, en 2006, quatre organismes d'HLM ont bénéficié de « décisions d'attribution de subvention » (DAS) pour la réalisation de 156 logements dont 63, soit 40,38 %, par « Horizon-Habitat ». En 2007, le Département finance 100 logements au bénéfice de trois organismes HLM dont 35, soit 35 %, pour « Horizon-Habitat ».

Pendant le premier semestre 2008, trois organismes HLM et une SEM obtiennent le financement de 63 logements dont 49, soit 77,78 %, seront réalisés par « Horizon-Habitat ». La proportion est encore plus élevée en ce qui concerne les PLAI : « Horizon-Habitat » obtient en effet le financement de 19 PLAI en 2006, 6 en 2007 et 26 pendant le premier semestre 2008 sur un total, respectivement, de 22, 36 et 35 attribués à l'ensemble des opérateurs sociaux. Vous précisez, dans votre réponse, que s'ajoute à ces financements, hors délégation, « le lancement de 81 logements au titre de l'ANRU ».

Avec plusieurs opérations PLUS et PLAI lancées dans la banlieue de Périgueux, à Coulouniex-Chamiers et Chancelade notamment, ainsi qu'à Bergerac et Mussidan d'une part et, d'autre part, avec la réalisation de multiples programmes en campagne, en PLAI, l'établissement a participé à la satisfaction des besoins tels que définis par la convention de délégation et le protocole d'accord passé avec la communauté d'agglomération de Périgueux.

Si le taux de réalisation (dossiers de financements acceptés par rapport au nombre de logements programmés) est faible et si les logements financés sont, pour l'essentiel, notamment en 2007 et 2008, des immeubles existants plutôt que des constructions neuves, l'offre de nouveaux logements locatifs sociaux par l'OPH est plus forte pendant les deux dernières années de la période en examen qu'elle ne l'a été pendant les années 2005 et 2006. Ainsi 170 logements ont été mis en location pendant les années 2007 et 2008 contre 29 en 2005 et 2006.

En contrepartie de l'alignement de la politique de l'OPH sur celle du Département, celui-ci a décidé de lui attribuer à partir de 2007 les subventions sur fonds propres (7 500 € par logement, en cas de construction neuve, et de 5000 € par logement, en cas d'acquisition améliorée) qu'il accordait auparavant aux seules communes. L'aide départementale équivaut ainsi à cinq fois celle de l'Etat en cas de construction neuve et à trois fois en cas d'acquisition – amélioration.

Pour ce faire, le Département réserve, à partir de 2007, un crédit annuel de 1 M€ pour le financement des opérations programmées par « Horizon – Habitat ». L'apport de 1 M€ prévu dans la convention de délégation de compétence pour le financement « des actions faisant l'objet de la convention » semble donc être réservé à l'OPH.

Compte tenu du nombre de logements effectivement réalisés, l'OPH n'a perçu à ce titre que 0,280 M€ en 2007 et 0,245 M€ pendant les cinq premiers mois de 2008.

De plus, une enveloppe de 0,500 M€ lui est annuellement affectée depuis 2005 pour l'aide à la réhabilitation des logements locatifs sociaux, notamment pour l'entretien des parties communes et des menuiseries extérieures. Elle a été consommée à hauteur de 0,390 M€ en 2005 (dont 0,213 M€ au titre de l'entretien), 0,361 M€ en 2006 (dont 0,119 M€ au titre de l'entretien) et 0,463 M€ en 2008 (dont 0,302 M€ au titre de l'entretien).

En ce qui concerne l'octroi des « décisions d'attribution de subventions » de l'Etat par le délégataire, les délais n'ont pas été raccourcis avec la délégation au département de la compétence en matière d'aides à la pierre. Ainsi, neuf dossiers déposés en 2007 et 2008 ont été suivis d'un avis favorable de la commission permanente du Conseil général dans un délai compris entre un et trois mois, la décision d'attribution de subvention étant signée par l'exécutif départemental dans un délai compris entre deux et quatre mois soit, au total, un délai de signature après dépôt de la demande le plus souvent compris entre trois et sept mois. En effet, le dossier de financement est envoyé à la direction départementale de l'Équipement pour validation après avis de la commission permanente et avant sa présentation pour signature au président du Conseil général. En conséquence, cinq opérations d'acquisition – amélioration sur les neuf programmes étudiés, ont été mises en service un à neuf mois avant la signature de la décision d'attribution de subvention. La chambre prend note, cependant, de la volonté de toutes les parties de mieux coordonner leurs actions en vue d'aboutir à un délai moyen de 4 mois.

Enfin, l'Office a indiqué que le délégataire n'a pas utilisé son droit à moduler l'assiette et le taux des subventions financées sur crédits d'Etat ni le niveau des loyers en l'absence de conventionnement global.

4.5 – L'office a renforcé la prospection foncière et réorienté ses moyens en personnel pour répondre aux nouveaux objectifs de production

Dans son rapport 2007, la MIILOS indiquait que l'organisme ne souhaitait pas constituer de réserves foncières, que son organisation ne le lui permettait d'ailleurs pas et qu'il privilégiait l'achat de bâtiments existants plutôt que des terrains nus, attendant des communes qu'elles lui en fassent l'apport gratuitement. Si ces orientations ont été confirmées par les décisions prises en fin d'année 2006 et 2007 avec l'acquisition de plusieurs immeubles en milieu rural et à Bergerac, la recherche de foncier a été cependant développée en parallèle. En 2005, des critères d'achat ont été définis de la façon suivante : « un hectare minimum, intervention de la collectivité et prise en charge des VRD structurants ». A cette fin, un poste de prospecteur négociateur a été créé en 2006 et il a été fait appel à des prestataires de services en 2007 et pendant le premier semestre 2008. Pour obtenir du foncier à bas coûts, les partenariats avec les communes ont été poursuivis comme à Chancelade, dans le périmètre de la communauté d'agglomération périgourdine en mai 2007 ou avec la communauté de communes du Verteilacois en septembre 2008.

En 2006 et 2007, deux techniciens supplémentaires ont été recrutés et les objectifs en matière de réhabilitation ont été revus à la baisse de façon à réorienter le personnel technique vers le secteur de la construction neuve.

4.6 - Il importe toutefois d'apprécier le niveau de l'activité au regard de l'évolution de la charge financière.

En effet, compte tenu du financement prévisionnel des opérations de construction ou d'acquisition améliorées par les emprunts réglementés à hauteur de 90 % et par des emprunts complémentaires de type « crédit long terme renouvelable », la charge financière liée à la production de 200 logements risque d'être particulièrement élevée. Or, cette dépense est déjà importante et évolue, pendant les deux dernières années, plus vite que le produit des loyers. En conséquence, le niveau de l'excédent brut d'exploitation risque de se dégrader à l'avenir. Toutefois, comme vous l'indiquez à la Chambre, il a été pris acte de ces risques financiers. Ainsi, selon les termes de votre réponse, « le conseil d'administration de décembre 2008 a décidé dans un premier temps de mettre en adéquation les objectifs de l'office avec ses capacités de production réelles sur le plan de l'ingénierie soit une moyenne de 100 logements par an avec un objectif final de 120 logements ».

V – La situation financière

5.1 – observations préliminaires sur les documents comptables

Sur la fiche de situation financière et comptable (FSFC) 2006, les montants des emprunts affectés au financement du « bâtiment administratif en cours », d'une part, et des « constructions neuves cédées », d'autre part, sont nettement supérieurs au prix de revient final de ces deux opérations. Le surfinancement induit par cette présentation atteint plus de 7 M€ Il est présenté en affectation négative de fonds propres, ce qui fausse l'indication relative au total des fonds propres affectés et, par conséquent, ne permet pas de déterminer à lecture directe de la FSFC le montant des fonds propres disponibles pour le financement de nouveaux investissements. La FSFC n'est donc pas totalement fiable. Aussi, serait-il très utile que la FSFC, annexe réglementaire du compte financier, soit corrigée de façon à ce que l'établissement puisse déterminer l'origine de sa trésorerie dont, notamment, les fonds propres disponibles après affectation aux opérations terminées, les emprunts refinancés à la suite des cessions d'actifs et non remboursés à l'établissement prêteur initial et les emprunts complémentaires non affectés. La chambre prend note des mesures correctives de suivi dont vous indiquez la mise en œuvre en 2009 de manière à garantir la fiabilité des données.

Le tableau 0 de l'annexe V du compte financier 2007 relatif au calcul de l'équilibre des amortissements techniques et des amortissements financiers présente un excédent d'amortissement technique de 7,680 M€ Toutefois, l'office a omis de déduire le montant cumulé de la reprise sur subventions (7,742 M€) du montant des amortissements techniques cumulés. En conséquence, l'office n'est pas en situation d'excédent mais d'insuffisance, au demeurant légère (0,061 M€). La chambre prend note que le document a fait, depuis, l'objet d'une régularisation.

La règle dite de l'équilibre entre les amortissements techniques cumulés et les remboursements cumulés des emprunts conduit à la constitution de dotations aux amortissements dérogatoires lorsque les amortissements sont inférieurs aux remboursements. En 2006, l'office devait, au titre de cette règle, pratiquer un amortissement dérogatoire en constatant une charge supplémentaire de 1,006 M€ en section de fonctionnement, ce qui aurait diminué d'autant le résultat d'exploitation. En réalité, l'office a affecté le montant en cause au compte de réserve après avoir constaté un résultat de 1,369 M€ Celui-ci a donc été majoré de 1,006 M€ La chambre note que cette erreur ne devrait plus se reproduire grâce à, selon ce que vous lui indiquez, la mise en place d'un meilleur suivi comptable et financier et à la nouvelle procédure budgétaire.

Les données mentionnées dans le Dossier Individuel de Situation (DIS) adressé chaque année à la fédération des offices publics de l'habitat ne correspondent pas toujours à celles du compte financier. En 2007, il en a été ainsi pour ce qui concerne le montant des amortissements courus non échus et de la reprise sur subventions. La chambre prend note de votre engagement à assurer désormais une totale cohérence entre l'ensemble des documents.

Les gains obtenus sur contrats de SWAP n'ont pas été comptabilisés de la même façon pendant toute la période en examen. Imputés en produits financiers (compte 76) jusqu'en 2005, ils ont ensuite été déduits, selon ce que vous indiquez à la Chambre, sur recommandations de la profession, des frais financiers. Cela oblige à un retraitement des soldes des comptes 76 et 66 pour pouvoir apprécier l'évolution de la charge financière pendant les années 2003 à 2008.

La chambre recommande à l'office de veiller à l'amélioration de la fiabilité des informations comptables et financières et prend note de l'effort fait en ce sens dès l'année 2009.

5.2 – Une situation financière maintenue à un niveau satisfaisant grâce au faible préfinancement global des opérations d'équipement et à la faible part des fonds propres immobilisés

Les fonds propres représentent 7,7 % des capitaux permanents en 2002 et 9,92 % en 2007 soit 16,573 M€ Mais cette évolution n'est pas véritablement significative. Elle résulte principalement du basculement en 2006 de 2,082 M€ d'excédents d'amortissements techniques en compte de réserve suite à la réforme comptable de 2005. L'office a en effet décidé de constituer les dotations aux amortissements techniques de chaque composant par référence aux durées maximales prévues par l'instruction comptable. En conséquence, l'excédent d'amortissement technique tel qu'il ressort de l'annexe V du compte financier diminue de 1,5 M€ et 1,4 M€ en 2003 et 2004 à 0,276 M€ et 0,176 M€ en 2005 et 2006. En 2007, après correction, l'équilibre est tout juste assuré. Il en serait de même en 2008. L'office ne dispose donc plus de marge de manœuvre à ce niveau. La Chambre note toutefois « qu'une orientation stratégique sera discutée fin 2009 » de façon à « redonner quelques marges de manœuvre en particulier dans le contexte des “ réhabilitations Grenelle ” » à venir.

L'encours de la dette 2006 (115,8 M€) est identique à celui de 2003 (115,77 M€). En 2007, il augmente de 10 % avec 11,539 M€ d'emprunts supplémentaires soit 127,351 M€ Mais cette situation est transitoire : elle s'explique par la renégociation en 2007 de 14,499 M€ dont 9,962 M€ n'ont été remboursés qu'en février 2008. Après neutralisation de cette somme, l'encours de la dette 2007 ressort à 117,389 M€, en hausse de 1,36% par rapport à 2003.

Les emprunts à taux fixes représentent moins de 10 % du passif et les emprunts à taux variables indexés sur le taux du livret A près de 80 %. Les emprunts de type « crédit long terme renouvelable » (CLTR) atteindraient 21,598 M€ au 31 décembre 2007. Ils sont essentiellement composés de deux emprunts souscrits auprès de l'établissement spécialisé (CALYON) du Crédit Agricole. Le premier de 4,9 M€ a été contracté le 26 septembre 2005, réalisé à hauteur de 2 M€ en 2006 et de 2,9 M€ en 2007. En principe affecté au financement complémentaire d'opérations de réhabilitation mentionnées aux PSP de 2005 et 2006, il apparaît en 2006 comme un emprunt de trésorerie dès lors que la plupart de ces programmes n'ont pas été réalisés ou, comme vous le précisez, que « des écarts positifs importants constatés en solde d'opérations entre prix de revient prévisionnels et prix de revient définitifs ne nécessitent plus l'affectation d'une partie de cet emprunt. ». Le second de 14,624 M€ a été souscrit le 21 décembre 2007 pour permettre le refinancement de trois emprunts initialement attribués par DEXIA pour la somme de 14,499 M€ Amortis sur 32 et 35 ans, leurs taux sont fixes pour les périodes allant jusqu'à la fin des années 2010 et 2014 puis calés sur la variation du TAG ou de l'EURIBOR.

Le fonds de roulement atteint 24,941 M€ au 31 décembre 2007 et assure près de dix mois de dépenses. Corrigé de la part de l'emprunt à rembourser le 14 février 2008 (9,962 M€), il ressort à 14,979 M€ soit un niveau encore très satisfaisant. En l'absence d'augmentation des créances détenues sur les locataires, il se retrouve presque en totalité dans la trésorerie. Après déduction des emprunts à rembourser en février 2008, celle-ci s'élève à 13,864 M€, en légère augmentation par rapport aux années 2002 à 2005.

La maîtrise des prix de revient des opérations de construction et le faible investissement des fonds propres permettent le maintien du fonds de roulement. Au vu de la FSFC 2006, le prix de revient final des opérations est légèrement inférieur à la prévision initiale. Il en est ainsi de 23 des 28 opérations soldées financièrement pendant les années 2006 à 2008 et de 6 des 10 programmes mis en service pendant les mêmes années. Cette tendance se poursuit, selon vous, pendant l'année 2009. La trésorerie 2006 est peu ponctionnée par le préfinancement des travaux (2,392 M€). L'analyse des soldes de trésorerie par catégorie de programmes montre que le besoin de trésorerie concerne essentiellement les opérations de réhabilitation et d'acquisition amélioration. Les fonds propres internes sont très peu investis dans la construction neuve. Ils représentent 0,45 % du prix de revient des opérations terminées non soldées au 31 décembre 2006, 1,85 % des opérations terminées soldées et 2,77 % des opérations en cours. En 2007, aucun des huit programmes soldés par délibérations des 2 avril et 29 octobre n'a bénéficié de fonds propres. Pour les opérations mises en service pendant les années 2006 à 2008, la part des fonds propres représente 1,53 % du prix de revient. A l'inverse, les opérations de réhabilitation sont plus fortement autofinancées. La part des fonds propres varie de 40 % à 50 % du prix de revient des programmes soldés en 2006 et 2007 et équivalait à 26 % du prix de revient des opérations lancées en 2006.

5.3 - De faibles résultats d'exploitation en raison, notamment, d'une lourde charge financière qui progresse plus vite que le produit des loyers

Les résultats comptables sont très dépendants de la politique d'amortissement et des produits exceptionnels. Leur progression entre 2003 (0,035 M€) et 2006 (1,369 M€) est principalement due à la modification de la politique d'amortissement en 2005. Avec 274 € par logement en 2006 et 190 € en 2007, ils se situent toutefois très en dessous de la médiane constatée en 2006. Le maintien du résultat de 2007, 0,960 M€, à un bon niveau et la très forte hausse de celui annoncé pour 2008, 2,482 M€, proviennent de l'apport des produits financiers (0,47 M€) pendant les deux années, et des plus values dégagées en 2008, 1,614 M€, à la suite de la vente de huit gendarmeries.

La marge brute locative, bien qu'en progression de 40,81 % entre 2003 (6,588 M€), et 2006 (9,277 M€), représente moins de la moitié du produit des loyers. La marge brute locative 2007 (9,148 M€) est proche de celle de 2006. Les gains de marge brute et la stagnation des dépenses de maintenance ont permis une amélioration de l'excédent brut d'exploitation entre 2003, (0,027 M€) et 2006 (1,629 M€), amélioration qui n'a pu être consolidée en 2007 (0,836 M€), en raison, d'une part, de la hausse des dépenses de maintenance (+0,163 M€), de la TFPB (+0,183 M€), des frais de personnel (+0,198 M€) et, d'autre part, de la progression des frais financiers (+0,645 M€) supérieure à celle des loyers (+0,532 M€).

Des chiffres produits à titre provisoire pour 2008, il semble que cette dernière tendance se soit aggravée et que la marge brute se soit dégradée puisque l'augmentation du produit des loyers (+0,359 M€), est inférieure de près de moitié à celle des frais financiers (+0,679 M€). Selon ce que vous indiquez en réponse à la Chambre, les résultats 2008 confirment cette analyse mais « la prévision budgétaire 2009 inverse la tendance ». La Chambre prend note que « conscients de ce déséquilibre », les administrateurs prévoient de consacrer la réunion du conseil d'administration de septembre 2009 à la réflexion sur la stratégie financière.

La capacité brute d'autofinancement s'accroît de 22,04 % entre 2002 (4,530 M€) et 2007 (5,529 M€), mais suffit à peine à couvrir le remboursement du capital des emprunts, lequel progresse de 3,695 M€ en 2002 à 4,611 M€ en 2007. Dans ces conditions, la capacité d'autofinancement nette obtenue en 2007 (0,533 M€) est inférieure à celle de 2006 (1,067 M€). Elle représente, en 2007, 2,96 % des loyers quittancés, c'est-à-dire bien moins que le niveau médian calculé par la profession (10,2 %). Ainsi, sur la base d'un autofinancement évalué à 10 % environ du prix de revient d'un logement de type 3 soit 9000 € par logement, net des subventions de l'Etat et des collectivités locales, elle suffirait à peine au financement de la construction de 60 logements alors que la collectivité de rattachement a fixé un objectif de 200 logements.

Les dépenses réelles de fonctionnement ont été maîtrisées jusqu'en 2006 malgré la forte augmentation de la TFPB et des frais de personnel. Si elles diminuent en effet très légèrement entre 2002 (14,459 M€) et 2006 (14,236 M€), elles enregistrent une hausse de 11,23 % en 2007 (15,836 M€) et de 5,5 % en 2008 (16,715 M€) en raison de l'augmentation de la charge financière. La Chambre prend note de l'engagement de l'office dans des procédures visant à optimiser la gestion fiscale du patrimoine.

Après harmonisation de la comptabilisation des opérations sur SWAP sur l'ensemble de la période, les frais financiers s'accroissent en effet de 14,14 % en 2007 (4,656 M€), alors que la dépense avait diminué de 2002 (4,809 M€) à 2006 (4,079 M€). L'évolution est identique en ce qui concerne les seuls intérêts des emprunts « locatifs » : ils augmentent de 18 % en 2007 avec 4,190 M€ et représentent 23,33 % du produit des loyers, c'est-à-dire bien plus que le niveau médian (17,6 %) calculé par la profession pour 2006. Avec le remboursement du capital des emprunts, la charge financière 2007 (8,969 M€) absorbe 49,94 % du produit des loyers et 1799 € par logement géré et se situe ainsi près du niveau le plus élevé constaté par la profession, respectivement 51,6 % et 1810 €. Dans ces conditions, l'analyse préalable de l'impact de la réalisation de 200 logements par an sur la charge financière et sur le produit des loyers nouveaux serait souhaitable, d'autant que la part des emprunts souscrits avec option de taux à moyen terme est relativement élevée et rend l'évaluation de la dépense à moyen et long terme plus complexe. La chambre prend toutefois acte de la décision du conseil d'administration de décembre 2008 de limiter l'objectif maximal de production à 120 logements.

Les dépenses de maintenance non récupérables sont supérieures en masse en 2007 (2,241 M€) par rapport à 2003 (1,932 M€) alors que la réforme comptable a permis de transférer les grosses réparations à l'investissement. Elles représentent en 2007 comme en 2003 un peu moins de 12,5 % du produit des loyers.

Le montant des impôts a crû de 50,89 % entre 2002 (1,961 M€) et 2007 (2,959 M€) à cause de l'augmentation de la TFPB. Celle-ci est en effet passée de 1,299 M€ en 2002 à 2,016 M€ en 2007 soit une hausse de 0,718 M€ qui équivaut à 26,50 % de l'augmentation du produit des loyers. Avec 483 € par logement en 2007, la dépense est supérieure de 22,58 % à la médiane constatée par la profession en 2006 pour des offices de même catégorie et pèse donc lourdement sur la gestion. En 2008, toutefois, son montant a été stabilisé à 2,024 M€

On constate une évolution similaire en ce qui concerne les frais de personnel : en 2008, ils ont été ramenés à 3,001 M€ après avoir augmenté de 29,48 % entre 2002 (2,339 M€) et 2007 (3,029 M€), parallèlement au renforcement de l'encadrement et à la création des agences.

Les recettes réelles de fonctionnement sont essentiellement composées du produit des loyers (84,06 % en 2007) et des charges récupérées (12,65 % en 2007). Malgré de nouvelles mises en service de logements, leur progression ralentit entre 2002 (18,989 M€) et 2008 (22,202 M€). Il est vrai que le produit des loyers par logement (3602 € en 2007) est proche du niveau maximum constaté par la profession (3670 € en 2006) mais sa croissance s'infléchit également entre 2002 (15,252 M€) et 2008 (18,320 M€) avec +5 % en 2004, +3 % en 2005, +2 % en 2006 et +2 % en 2008. Les hausses annuelles pratiquées n'excèdent cependant jamais les maxima réglementaires même si elles dépassent les recommandations nationales. Avec 542 € en moyenne par logement en 2007, le montant des charges récupérées est bien inférieur au montant moyen calculé par l'Union des HLM égal à 1062 €

5.4 – Des marges de manœuvre réduites dès lors que le besoin d'entretien courant est important

La perte de loyers et de charges due à la vacance a été estimée en 2007 par l'établissement à 1,2 M€ soit 6 % du produit des loyers alors que la médiane se situait selon la profession à 3,3 % en 2006. En 2009, selon les indications que vous donnez à la Chambre, la vacance représente une perte de produits locatifs « de 1,1 M€ dont 20 % au titre des opérations ANRU qui seront en partie compensés ». En remettant en location les logements vides compris dans les opérations de rénovation urbaine, l'office peut donc espérer retrouver une petite marge de manœuvre. A cela, pourrait s'ajouter une plus forte reprise de la provision pour gros entretien pour couvrir le coût des travaux de gros entretien, non programmés mais faisant suite aux réclamations des locataires. En 2007, ils ont été chiffrés par l'office à 0,498 M€

VI- La réalisation des logements inscrits dans le programme des Opérations de rénovations urbaines a été différé pour tenir compte des délais de signature des conventions et se fera avec un retard d'une année par rapport au planning mentionné dans la convention de Boulazac

Au 1^{er} juin 2008, 765 projets avaient fait l'objet d'un examen par le comité d'engagement de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) et 545 avaient débouché sur la signature d'une convention dont 14 en Aquitaine et 3 en Dordogne : « Gour de l'Arche » à Périgueux, « La Catte-Naillac-Beauplan » à Bergerac et « Pey-Harry » à Boulazac. L'office n'est partie prenante qu'aux deux dernières opérations, à Bergerac en tant que propriétaire d'une partie des immeubles à détruire et à Boulazac en tant que maître d'ouvrage d'une partie du parc de logements à reconstituer.

Le dossier de Boulazac a été accepté le 25 novembre 2004 au titre de l'article 6 de la loi du 1^{er} août 2003 et soumis au comité d'engagement de l'ANRU en novembre 2006. La convention a été signée le 29 juin 2007. Le projet vise à reconstruire 77 des 116 logements démolis. Le nouveau programme comprend 48 logements financés par des PLUS « construction – démolition », 16 logements financés par des PLUS ANRU et 13 logements financés par des PLAI. « Horizon – Habitat » s'est engagé à édifier 58 de ces logements, 44 au domaine des Rebières et 14 à la cité « Bel air ». Les programmes avaient été retenus au plan stratégique de patrimoine 2006 puis reportés à celui de 2008, après signature de la convention. Le délai de livraison des 14 logements de la cité « Bel –air » sera tenu puisque leur location est prévue pour le premier semestre 2009. En revanche, les études des trois autres immeubles ont été lancées au premier trimestre 2009 et l'achèvement des constructions aura lieu avec un retard d'au moins un an par rapport aux dates prévues dans la convention.

Le projet de Bergerac a également été accepté pendant l'été 2006 au titre de l'article 6 de la loi du 1^{er} août 2003. Il a été examiné par le comité d'engagement de l'ANRU le 16 novembre 2006 et la convention a été signée le 5 octobre 2007. « Horizon-Habitat » est propriétaire des 174 logements situés dans le quartier Naillac. 162 de ces logements seront démolis et reconstruits, 33 sur site, 80 au « Petit-Clairat », 39 à l'emplacement de la caserne Chanzy et 10 rue du docteur Barraud. Les 12 maisons individuelles restantes sont offertes à l'accession à la propriété. A l'occasion de l'élaboration du Plan Local de l'Urbanisme (PLU), il a été envisagé en 2007 de transformer le site de Naillac en un parc urbain et, par conséquent, de ne pas autoriser la reconstruction sur place des logements locatifs sociaux démolis. Cette hypothèse a finalement été abandonnée et le projet a pu être validé en milieu d'année 2008. Toutefois, pour tenir le calendrier de réalisation des logements, l'office a proposé au comité de pilotage de l'ANRU de remplacer le terrain de la caserne Chanzy, dont l'acquisition posait problème, par deux autres sites, Rue Paul Doumer et au lieu dit « Testud ». A la fin du mois de novembre 2008, les 10 logements de la rue du Docteur Barraud étaient en cours de réalisation et les marchés de 38 des 80 logements du « Petit – Clairat » avaient été lancés.

En conclusion, il apparaît que l'OPH de la Dordogne s'est efforcé de répondre à la demande de logements locatifs sociaux conformément aux objectifs fixés par l'Etat ou les collectivités locales, qu'il s'agisse du Département ou des communes en charge des opérations de rénovation urbaine. Confronté, comme les autres opérateurs, aux difficultés liées notamment à l'acquisition du foncier et à la complexité de certaines procédures administratives, il n'a pas été en mesure de mettre en service 200 logements nouveaux par an. Il semble d'ailleurs qu'il n'avait pas les moyens financiers d'accroître aussi fortement et aussi rapidement sa production, ce qui paraît maintenant admis.

En application des dispositions de l'article L. 243-5 du code des juridictions financières, le présent rapport d'observations définitives de la chambre doit faire l'objet d'une inscription à l'ordre du jour de la plus proche réunion de l'assemblée délibérante. Il doit être joint à la convocation de chacun de ses membres et doit faire l'objet d'un débat.

La chambre vous serait obligée de lui faire connaître dans quelles conditions aura été réalisée cette communication.

En outre, j'appelle votre attention sur le fait que ce rapport deviendra communicable à tout tiers demandeur dès qu'aura eu lieu la réunion précitée.

Je vous informe qu'une copie du présent rapport est transmise à madame la préfète et à au trésorier-payeur général du département de la Dordogne, en application de l'article R. 241-23 du code des juridictions financières.

Je vous prie de croire, Monsieur le Directeur Général, à l'expression de ma considération distinguée.

Bernard GIREL
conseiller maître
à la Cour des comptes