



Chambre régionale des comptes
de Bourgogne

Le Président

RS/GC/BBA - n° 10-ROD2-JCG-05

Dijon, le 8 mars 2010

RECOMMANDE AVEC A.R.

P. J. : 1 annexe

Monsieur le Directeur général,

Par une lettre du 28 janvier 2010, je vous ai communiqué le rapport d'observations définitives de la chambre régionale des comptes de Bourgogne sur la gestion de l'office public de l'habitat de Dijon afin que vous puissiez lui apporter une réponse.

Le délai légal d'un mois imparti aux destinataires d'un rapport d'observations définitives pour adresser leur réponse écrite à la chambre régionale des comptes étant expiré, j'ai l'honneur de vous notifier le rapport d'observations définitives ci-dessus mentionné.

Est jointe à ce rapport la réponse reçue, en l'occurrence votre lettre du 26 février 2010. Cette réponse engage votre seule responsabilité.

En application des dispositions de l'article L. 243-5 du code des juridictions financières, il appartient au président du conseil d'administration de communiquer ce rapport d'observations définitives à l'organe délibérant de votre organisme, dès sa plus proche réunion.

En conséquence, ce rapport, auquel sera annexée la réponse apportée, doit être inscrit à l'ordre du jour de l'organe délibérant, joint à la convocation adressée à chacun de ses membres et donner lieu à un débat.

Monsieur Jean-Claude GIRARD
Directeur général de l'Office public
de l'Habitat de Dijon

2 bis rue Maréchal Leclerc
B.P. 87027
21070 DIJON Cedex

Dès qu'aura eu lieu la première réunion de l'organe délibérant suivant sa réception, il deviendra communicable aux tiers en vertu des dispositions de l'article R. 241-18 du code des juridictions financières. Je vous saurais donc gré de bien vouloir me faire connaître la date de cette réunion.

En application des dispositions de l'article R. 241-23 du code des juridictions financières, une copie du rapport d'observations définitives est transmise au préfet et au trésorier-payeur général du département.

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

Roberto SCHMIDT

**RAPPORT D'OBSERVATIONS DEFINITIVES ETABLI A LA SUITE DE
LA VERIFICATION DES COMPTES ET DE L'EXAMEN DE LA GESTION
DE L'OFFICE PUBLIC D'AMENAGEMENT ET DE CONSTRUCTION DE DIJON**

**(Office public de l'habitat en application de
l'ordonnance n° 2007-137 du 1^{er} février 2007)**

- EXERCICES 2003 ET SUIVANTS -

La chambre régionale des comptes de Bourgogne a vérifié les comptes de l'Office Public de l'Habitat de Dijon, pour les exercices 2003 à 2007. Elle a également examiné la gestion de cet établissement pendant la période allant du début de l'exercice 2003 à la date de clôture de la procédure d'instruction.

Le contrôle a été conduit sur pièces et sur place. Il a porté principalement sur l'évolution du patrimoine de l'Office, la situation financière, le recouvrement des créances, la vacance de logements, les opérations d'intégration de la Société Bourguignonne de Construction Immobilière (SOBOCI), la fiabilité des comptes, les subventions versées, les dépenses de personnel, les frais de déplacement et de relations publiques, les marchés publics et la création d'un groupement d'intérêt économique.

A travers son contrôle, la chambre s'est attachée, compte tenu des objectifs fixés par l'organe délibérant de l'organisme, à évaluer les résultats obtenus et apprécier l'économie des moyens mis en œuvre, tout en s'assurant de la régularité des actes de gestion correspondants.

L'entretien préalable prévu par l'article L. 243-1 du code des juridictions financières a eu lieu le 18 juin 2009 entre le magistrat rapporteur et M. Jean-Claude Girard, ordonnateur, en présence de M. Hamid El Hassouni, président de l'Office.

Dans sa séance du 10 septembre 2009, la chambre a formulé des observations provisoires sur certains des points examinés à l'occasion du contrôle. Celles-ci ont été transmises à M. Jean-Claude GIRARD, directeur général de l'office, le 28 octobre 2009. La réponse de M. Jean-Claude GIRARD en date du 21 décembre 2009 a été enregistrée au greffe de la juridiction le 23 décembre 2009.

Dans sa séance du 22 janvier 2010, la chambre a arrêté comme suit ses observations définitives sur la gestion de l'office public de l'habitat de Dijon.

* * *

1 – Le patrimoine de l'Office

L'Office public de l'habitat de Dijon qui a vocation à intervenir sur l'ensemble du territoire régional, en vertu des dispositions de l'article L.421-5 du code de la construction et de l'habitation, exerce exclusivement son activité sur le territoire de l'agglomération dijonnaise.

L'Office gérait, au 31 décembre 2008, plus de 9 500 équivalents logements dans l'agglomération dijonnaise (logements locatifs collectifs et individuels, foyers et résidences), ainsi que des locaux commerciaux. Le nombre de logements locatifs a augmenté de plus de 10 % de 2003 à 2007 et la part des logements collectifs dans le parc de logements locatifs est primordiale (92,6 % en 2003 et 93,3 % en 2007).

En 2008, le parc locatif était localisé, pour environ 70 %, sur le territoire de la commune de Dijon.

De 2000 à 2008, 617 logements neufs ont été construits, dont 80 % à Dijon. Dans le même temps 373 logements ont fait l'objet d'une opération d'acquisition -amélioration.

En 2008, un peu moins de la moitié du patrimoine était constituée de logements situés en zone urbaine sensible.

L'âge moyen du parc de logements était de 32 ans en 2007, légèrement inférieur à celui de la moyenne nationale des offices (33 ans).

Un « plan stratégique de patrimoine » a été adopté en 2003 afin d'appréhender, à moyen et long terme, l'évolution de l'Office et les perspectives du marché, et de définir les orientations en matière de réhabilitation du parc.

Par ailleurs, l'OPH de Dijon s'est fortement mobilisé sur le dossier de renouvellement urbain avec la mise en œuvre d'un programme de rénovation urbaine, portant sur cinq zones urbaines sensibles, pour la période 2005-2009, prévoyant la démolition de logements, la reconstitution de l'offre correspondante et des opérations de réhabilitation.

Parallèlement, l'Office a conclu en 2005 un contrat d'objectifs avec l'Etat, dans le cadre du plan de cohésion sociale pour les territoires ne relevant pas de l'opération de renouvellement urbain. Ce contrat qui prévoit la réalisation de 825 logements locatifs sociaux sur la période 2005-2009, s'est traduit par la signature, le 10 avril 2006, d'une convention financière globale pluriannuelle entre l'Office, la Caisse des dépôts et consignations et la Communauté d'agglomération du Grand Dijon.

Enfin, dans le cadre du contrat urbain de cohésion sociale de l'agglomération dijonnaise, associant l'Etat, les collectivités locales, la Caisse d'allocations familiales et les bailleurs sociaux, l'Office a été signataire, en 2007, d'une convention cadre pour les années 2007-2009. Celle-ci comporte un programme d'actions relatif à l'amélioration de l'habitat et du cadre de vie qui fixe notamment des objectifs de production de logements.

Dans le même temps, l'Office a développé ses interventions en tant qu'aménageur, notamment auprès des communes relevant du schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Dijonnais.

En matière d'organisation territoriale, l'Office s'est doté d'un dispositif de proximité constitué de trois agences de quartier dont l'objet est d'assurer la gestion technique du patrimoine, d'une agence de location immobilière située rue de la Chaudronnerie   Dijon et de douze points-accueil.

2 – La situation financière

L'analyse de la situation financière de l'Office a été réalisée, au titre des exercices 2003 à 2007, à partir des données du seul budget principal, la faiblesse des masses financières des divers budgets annexes le permettant.

2.1- La section de fonctionnement

Entre 2003 et 2007, le résultat de fonctionnement a diminué de 1,1 million d'euros, soit une baisse de 23 %, en raison d'une augmentation plus importante des charges que des produits de fonctionnement :

Montant en milliers d'euros

	2003	2004	2005	2006	2007	Variation
Recettes de fonctionnement	49 514	43 746	50 049	47 283	55 978	+ 13 %
Dépenses de fonctionnement	44 618	43 911	47 900	46 454	52 218	+ 17 %
Résultat de fonctionnement	4 896	- 165	2 149	829	3 760	- 23 %

2.1.1 – Les dépenses de fonctionnement

S'agissant des charges de fonctionnement, ce sont principalement les achats et charges externes ainsi que les charges financières qui ont progressé sur la période :

Montant en milliers d'euros

Charges de fonctionnement : montant et %	2003	2004	2005	2006	2007
Total	44 618	43 911	47 900	46 454	52 218
dont achats et charges externes (60-61-62)	14 046 (31 %)	15 089 (34 %)	14 920 (31 %)	15 504 (33 %)	20 533 (39 %)
dont impôts (63)	4 421 (10 %)	4 472 (10 %)	4 774 (10 %)	5 333 (11 %)	5 669 (11 %)
dont charges de personnel (64)	4 612 (10 %)	4 926 (11 %)	5 209 (11 %)	5 540 (12 %)	5 857 (11 %)
dont charges financières (66)	5 809 (13 %)	5 457 (12 %)	8 097 (17 %)	8 194 (18 %)	9 036 (17 %)
dont charges exceptionnelles (67)	4 736 (11 %)	2 790 (6 %)	6 188 (13 %)	1 805 (4 %)	1 366 (3 %)
dont dotations aux amortissements et provisions (68)	10 884 (24 %)	11 075 (25 %)	8 362 (17 %)	10 006 (22 %)	9 616 (18 %)

⇒ Les achats et charges externes (dépenses agrégées aux comptes 60, 61 et 62) ont augmenté de 6,4 millions d'euros et plus particulièrement en 2007, avec une hausse pour cette seule année de 5 millions d'euros liée aux achats de prestations de services et dépenses de gros entretien intervenus dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain.

⇒ L'augmentation des charges d'impôts, essentiellement la taxe foncière sur les propriétés bâties, (TFPB), de 1,2 million d'euros entre 2003 et 2007, soit une hausse de 28 %, est imputable en partie à l'évolution du patrimoine. Le montant de la taxe foncière par logement soumis à la TFPB est passé de 437 euros en 2003 à 526 euros en 2007, soit un montant supérieur à la valeur médiane des Offices (430 euros par logement soumis à la taxe foncière en 2007).

⇒ Les charges de personnel totales nettes, c'est à dire les dépenses de personnel retraitées des remboursements de charges et intégrant les dépenses relatives aux personnels extérieurs de l'Office (imputées au compte 621) ainsi que la taxe sur les salaires (imputée aux compte 631) et le versement transport (imputé au compte 633), ont augmenté de 1,3 millions d'euros entre 2003 et 2007, soit une hausse supérieure à 26 %. L'office est passé de 168 personnes en 2003 à 176 personnes en 2007.

En 2007, le montant des charges de personnel non récupérables, soit environ 98 % des charges de personnel, était de 642 euros par logement pour l'OPH de Dijon, pour une valeur médiane de 617 euros.

⇒ Les charges financières ont fortement augmenté en fin de période, en raison d'un recours croissant à l'emprunt. Les intérêts d'emprunts, à savoir les charges financières corrigées des intérêts courus non échus (débit net du compte 66) ajoutés aux dotations aux amortissements des charges financières (compte 6863), ont augmenté de 731 000 euros en 2007.

⇒ L'importance des charges exceptionnelles en 2003 (4,7 millions d'euros) et en 2005 (6,1 millions d'euros) est liée à la sortie de l'actif de plusieurs immobilisations : cession des terrains et démolition des immeubles Billardon et des Lochères en 2003, cession du foyer Port du Canal en 2005.

⇒ Les dotations aux amortissements et provisions ont diminué de 1,2 million d'euros entre 2003 et 2007, soit une baisse de 12 % s'expliquant principalement par l'absence de constitution de provisions pour gros entretien en 2007.

Les dotations aux amortissements des immobilisations relatives aux opérations locatives ont progressé de 36 millions d'euros entre 2003 et 2007. Ces dotations constituent la source majeure d'autofinancement de l'Office.

Conformément aux dispositions de l'article R.423-9 du code de la construction et de l'habitation, le montant des amortissements des immobilisations locatives (amortissements techniques) couvre, en données cumulées, celui du remboursement en capital des emprunts ayant financé les immobilisations (amortissements financiers). En 2007, le taux de couverture correspondant était de 1,12 %, soit un taux supérieur à la valeur médiane de 1,02 %.

Tout en représentant une faible part des dotations aux amortissements et provisions, soit 6 % en 2007, les dotations pour dépréciation des créances locataires (compte 68174) ont plus que doublé sur la période en raison de l'augmentation des créances de locataires douteux : leur montant était de 241 000 euros en 2003 et 544 000 euros en 2007.

➤ Le ratio de rigidité, calculé par la direction générale des finances publiques, qui mesure le poids des charges structurelles (dépenses de personnel, annuité totale de la dette, dotations pour gros entretien et taxe foncière sur les propriétés bâties) par rapport au produit des loyers, s'est amélioré sur la période puisqu'il est passé de 0,83 % en 2003 à 0,73 % en 2007 pour un seuil d'alerte de 0,97 %. Toutefois, il convient de relativiser cette évolution en constatant qu'aucune provision pour gros entretien n'a été constituée en 2007.

2.1.2 – Les produits de fonctionnement

➤ Ils sont essentiellement composés des loyers et de la récupération des charges locatives.

Montant en milliers d'euros

	2003	2004	2005	2006	2007	Variation
Loyers	26 861	27 697	29 082	31 817	33 305	+ 24 %
Récupération de charges locatives	8 564	8 998	9 263	9 710	9 951	+ 16 %

Ces deux postes ont augmenté de 7,8 millions d'euros entre 2003 et 2007, soit 6,4 millions d'euros au titre des loyers (+ 24 %) et 1,4 million d'euros au titre des charges locatives récupérées (+ 16 %).

Rapporté au nombre de logements gérés, le montant annuel des loyers par logement était, en 2007, légèrement supérieur à la moyenne nationale des offices : 3 481 euros pour l'OPH de Dijon contre 3 403 euros en valeur médiane.

Entre 2003 et 2007, le montant des charges récupérables a davantage augmenté que celui des charges récupérées, soit respectivement une hausse de 1,8 million d'euros et de 1,4 million d'euros. Cette évolution, qui s'explique principalement par l'augmentation du nombre de logements vacants pour cause de démolition, s'est concrétisée par une diminution du taux de récupération des charges passant de 98 % en 2003 à 95 % en 2007.

Toutefois, le montant des charges locatives récupérées par logement restait supérieur, en 2007, au montant médian des offices : 1 040 euros par logement pour l'OPH de Dijon contre 964 euros par logement en valeur médiane.

➤ Les produits exceptionnels ont fortement diminué sur la période (8,96 millions d'euros en 2003 et 3,44 millions d'euros en 2007) en raison de la diminution des cessions d'immobilisations et des subventions d'investissement virées au compte de résultat.

L'exercice 2003 a été marqué par l'amortissement d'importantes subventions d'investissement virées au compte de résultat (5,69 millions d'euros) qui ont financé des biens sortis de l'actif au cours du même exercice ; ces recettes exceptionnelles ont engendré un résultat de fonctionnement excédentaire de 4,9 millions d'euros cette année-là.

2.1.3 – Les soldes intermédiaires de gestion

Montant en milliers d'euros

	2003	2006	2007	variation
Marge brute totale *	21 293	19 482	20 060	- 1 233
Marge brute totale	21 293	19 482	20 060	
+ subventions pour travaux	+ 70	+ 18	+ 494	
- charges externes	- 9 515	- 10 751	-14 436	
= Valeur ajoutée	= 11 848	= 8 749	= 6 118	- 5 730
Valeur ajoutée	11 848	8 749	6 118	
- impôts - charges de personnel	- 496-4 565	- 562-5 435	- 587-5 558	
= Excédent brut d'exploitation	= 6 787	= 2 752	= - 27	- 6 814
Excédent brut d'exploitation	6 787	2 752	- 27	
+ reprise provision – certaines dotations aux provisions et amortissements + autres produits – autres charges + transfert de charges	+2 772 -3 348 +3-111	+49 - 1 500 +2 - 63	+2 720 -841 +5 - 109	
= Résultat d'exploitation	= 6 102	= 1 240	= 1 746	- 4 356
Résultat d'exploitation	6 102	1 240	1 746	
+ résultat financier	+ 736	+ 305	+ 636	
= Résultat courant	= 6 838	= 1 545	= 2 382	- 4 456
Résultat courant	6 838	1 545	2 382	
+ résultat exceptionnel	- 1 942	- 724	+ 1 348	
- IS		- 10	- 9	
= Résultat de l'exercice (fonctionnement)	= 4 896	= 811**	= 3 721***	- 1 175

* marge brute totale : (loyers + charges récupérables + production immobilisée + subventions d'exploitation diverses + quote-part des subventions d'investissement virée au résultat) – (dotations aux amortissements sauf bâtiments administratifs et agencement et aménagement des constructions + charges d'intérêts des opérations locatives + charges locatives récupérables).

** le résultat de fonctionnement du compte de gestion est sensiblement plus élevé, à savoir 828 791,59 €; la différence de 17 471,47 € correspond à la TVA de quatre mandats passés en opération de régularisation d'opérations non budgétaires de la SOBOCI (réponse du comptable du 02/03/2009).

*** le résultat de fonctionnement du compte de gestion est sensiblement plus élevé, à savoir 3 760 004,47 € en 2007 ; la différence de 38 764,25 € correspond à des opérations non budgétaires (réponse du comptable du 02/03/2009), portant notamment sur des dépenses de gros entretien sur biens immobiliers, sorties du compte 2313 et imputées définitivement au compte 61521.

Entre 2003 et 2007, la valeur ajoutée a diminué de 5,7 millions d'euros. , en raison principalement de l'augmentation des charges externes liées aux travaux de maintenance.

Un excédent brut d'exploitation a été dégagé jusqu'en 2006 mais en 2007 l'insuffisance brute d'exploitation est de 27 000 euros.

La diminution du résultat de l'exercice, de 1,1 million d'euros entre 2003 et 2007, a toutefois été atténuée par la reprise d'une provision pour gros entretien d'un montant de 2,6 millions d'euros en 2007.

L'autofinancement de l'exploitation courante, qui représente les ressources nettes dégagées chaque année par l'activité courante de l'Office, a diminué au cours de la période pour devenir déficitaire en 2007 (- 763 000 euros), en raison de la hausse des charges de maintenance et de l'augmentation de l'annuité de la dette.

Son niveau est inférieur à celui des autres offices : ici 221 euros par logement en 2006 et - 80 euros en 2007 pour une valeur médiane de 324 euros par logement en 2006 et 334 euros en 2007.

L'autofinancement net (résultat corrigé des dotations nettes aux amortissements et provisions, de la valeur nette des cessions d'actif, des subventions d'investissement transférées au compte de résultat, du remboursement d'emprunts et de la variation des intérêts compensateurs) a également baissé au cours de la période (2,6 millions d'euros en 2003 et 462 000 euros en 2007).

Le ratio de rentabilité (rapport entre l'autofinancement net et le chiffre d'affaires), calculé par la direction générale des finances publiques, s'est dégradé sur la période pour devenir, en 2007, avec 1,37 %, inférieur au seuil d'alerte qui est de 2 %.

2.2- La section d'investissement

Entre 2003 et 2007, la section d'investissement a dégagé une capacité de financement de plus de 7 millions d'euros.

Montant en milliers d'euros

	2003	2004	2005	2006	2007	Variation
Recettes d'investissement	32 177	30 810	43 779	52 920	73 836	+ 41 659
Dépenses d'investissement	33 363	26 727	39 793	62 251	63 489	+ 30 126
Résultat d'investissement	- 1186	4 083	3 986	- 9 331	10 347	/

2.2.1- Les dépenses d'investissement

⇒ Les dépenses d'investissement ont augmenté, entre 2003 et 2007, de plus de 30 millions d'euros.

Depuis plusieurs années, l'Office s'est engagé dans une politique de restructuration lourde conduisant à des démolitions importantes. Les travaux de construction ont fortement augmenté en 2006-2007, notamment dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain.

En données brutes, non retraitées des mouvements de régularisation entre différents programmes d'investissements, les dépenses d'équipement, imputées aux comptes 20-21 et 23, se sont établies à 45 millions d'euros en 2007.

En milliers d'euros

	2003	2004	2005	2006	2007
Dépenses d'équipement *	14 970	11 060	10 986	33 984	45 354

* débit des comptes 20-21 et 23

Il convient de noter qu'en 2006, l'Office a procédé au rachat des actions de la société SOBOCI pour un montant total de 15,6 millions d'euros.

⇒ Le montant du remboursement de la dette en capital a augmenté, entre 2003 et 2007, de 1,4 million d'euros au titre de la dette bancaire (compte 164) et de 1,6 million d'euros au titre de la dette locative, comprenant notamment la participation des employeurs à l'effort de construction.

En milliers d'euros

	2003	2004	2005	2006	2007
Remboursement de la dette bancaire en capital *	5 776	6 135	22 643 (5 938)**	6 483	7 239
Remboursement de la dette locative en capital **	5 906	5 761	6 336	6 999	7 539

* débit du compte 164 « emprunts auprès des établissements de crédit » ;

** données issues des annexes VIII des comptes financiers (échéances de remboursement de l'exercice, à savoir les comptes 162 « participation des employeurs à l'effort de construction »-163 « emprunts obligataires »-164 « emprunts auprès des établissements de crédit » et 167 « emprunts et dettes assortis de conditions particulières », moins les remboursements au titre de l'accession à la propriété). Les données du compte 164 sont retraitées en décomptant les remboursements anticipés.

➤ Au total, entre 2003 et 2007, l'annuité de la dette composée des charges d'intérêts (voir supra) et du remboursement de la dette en capital, a augmenté de 2,2 millions d'euros, pour s'établir à 14,4 millions d'euros.

En milliers d'euros

	2003	2004	2005	2006	2007
Annuité de la dette bancaire *	11 585	11 592	11 253	12 029	13 585
Annuité de la dette locative **	12 129	11 760	12 396	13 128	14 400

* données calculées sur la base des charges d'intérêts corrigées des intérêts courus non échus (débit net du compte 66) et du remboursement de la dette bancaire (débit du compte 164) ;

** données issues des dossiers individuels de situation : notions d'intérêts des emprunts et de capital remboursé de la dette locative.

Le pourcentage de l'annuité de la dette locative dans les loyers et le montant de cette même annuité par logement, sont légèrement plus élevés pour l'OPH de Dijon que pour les autres offices : 43,2 % des loyers pour une valeur médiane de 41,1 % en 2007 et 1 505 euros par logement pour une valeur médiane de 1 393 euros par logement en 2007.

2.2.2- Les recettes d'investissement.

L'augmentation des recettes d'investissement est principalement liée à la souscription d'emprunts et à l'attribution de subventions d'équipement.

➤ Les subventions d'équipement ont augmenté de 3,6 millions d'euros entre 2003 et 2007, pour représenter un montant cumulé de plus de 34 millions d'euros.

Montant en milliers d'euros

	2003	2004	2005	2006	2007
Subventions d'équipement*	5 823	3 657	5 925	9 596	9 469
% des recettes d'investissements	18 %	12 %	14 %	18 %	13 %

* comptes 131 et 132

Elles ont été versées, principalement, par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), notamment au titre des démolitions d'immeubles, par un organisme gestionnaire du 1 % logement, le Comité Interprofessionnel du Logement de Côte d'Or (CILCO), et par des collectivités locales et établissements publics locaux.

Ainsi, en complément de ses actions en faveur de la construction, de l'acquisition et de la réhabilitation des logements locatifs sociaux, la Communauté de l'agglomération dijonnaise (COMADI) est intervenue dans le cadre d'une convention financière « ligne globale de financement pluri-annuelle » signée le 10 avril 2006 en partenariat avec la Caisse des dépôts et consignations (CDC) et l'OPH de Dijon, afin de définir les engagements de chacun des partenaires dans la réalisation du programme d'investissement 2006-2008 de l'Office. Au travers de cette convention, la COMADI garantit à 100 % les financements octroyés par la CDC à l'Office.

➤ Entre 2003 et 2007, l'Office a souscrit des emprunts pour un montant total de 87 millions d'euros. La plus grande partie de ces financements a été souscrite au cours des exercices 2006 (20 millions d'euros) et 2007 (41 millions d'euros).

Un emprunt d'un montant de 15,66 millions d'euros a été souscrit, en 2006, au titre du rachat des actions de la société SOBOCI et les emprunts de cette même société, inscrits précédemment dans le budget annexe correspondant, ont été transférés au budget principal pour un montant total de 5,86 millions d'euros.

En 2007, le montant des souscriptions d'emprunts a fortement augmenté en raison du financement des opérations de renouvellement urbain.

Le montant de l'encours de la dette bancaire a augmenté, entre 2003 et 2007, de plus de 54 millions d'euros, en raison principalement de la mise en œuvre du programme de rénovation urbaine et d'une activité croissante en matière de construction. Cet encours s'élevait à 196,6 millions d'euros au 31 décembre 2007.

Montant en milliers d'euros

	2003	2004	2005	2006	2007
Encours de la dette bancaire du budget principal	142 250	145 856	143 254	162 732	196 615
Souscriptions	9 404	9 741	20 041	25 994	41 122
Remboursements	5 776	6 135	22 643*	6 516	7 239
Encours de la dette bancaire des budgets annexes	0	0	79	1 783	1 992
Encours de la dette globale	142 250	145 856	143 333	164 515	198 607

* Montant des remboursements comprenant 13 925 k€ de renégociation de la dette et 8 718 k€ de remboursement hors renégociation d'emprunts.

2.3- La renégociation de la dette de l'OPH a été l'occasion de souscrire des emprunts structurés.

En 2005, l'Office a procédé à une renégociation d'une partie de sa dette, pour un montant global de 13,9 millions d'euros. Cette renégociation a consisté en la transformation d'emprunts dits « classiques » en emprunts structurés dont les taux d'intérêts sont soumis à la réalisation d'une condition, à savoir la fixation de taux fixes planchers et plafonds selon la valeur de la différence entre deux index monétaires révisables (index CMS, Constant Maturity Swap, EUR 10 ans moins index CMS EUR 2 ans).

Une seconde renégociation de ces produits a été réalisée en octobre 2007 et selon les avenants correspondants, les taux ont été majorés et les conditions ont été complexifiées (notions de barrière et de variation selon les inflations française et européenne).

Ainsi, les taux fixes planchers sont passés de 2,11 % (prêt initial renégocié de 8,4 millions d'euros) et de 2,16 % (prêt initial renégocié de 4,6 millions d'euros) en 2005 à, respectivement, 3,82 % fin 2007 et 3,10 % fin 2008.

Pour ces deux prêts, les taux fixes plafonds sont passés de 5,25 % en 2005 à 6,32 % fin 2007 pour le premier et 6,50 % fin 2008 pour le second.

Ainsi, en ce qui concerne le contrat portant sur 8,4 millions d'euros, le taux actuel est de 3,82 % si la différence entre l'index CMS EURO 10 ans et l'index CMS EURO 2 ans est supérieur à un seuil (barrière), ou de 6,32 % dans tous les autres cas ; la clause initiale stipulait que ce taux était de 2,11 % si la différence entre le CMS EURO 10 ans et le CMS EURO 2 ans était supérieure à 0,50 %, ou de 5,25 % dans tous les autres cas. Alors que l'Office a fait le choix d'une solution privilégiant une hypothèse où le différentiel entre les taux longs et les taux courts serait peu important durant toute la vie du contrat, il peut toutefois être noté que cette situation est peu fréquente et que la contrepartie de l'option retenue est une augmentation significative des taux d'intérêt qui passent de 2,11 % à 3,82 % (+ 81 %) et un taux fixe capé plus important à 6,32 %. De plus à compter de 2019, pour bénéficier du taux le plus bas, la barrière devra être supérieure à 0,50 %, ce qui revient à revenir à la clause initiale à la différence notable que le taux d'intérêt plancher est passé de 2,11 % à 3,82 %.

En conséquence, le choix effectué par l'Office pourrait entraîner des frais financiers conséquents, sans commune mesure avec ceux estimés lors de la conclusion du contrat de prêt.

Même si les produits structurés représentaient un peu moins de 7 % de l'encours de la dette bancaire au 31 décembre 2007, cette renégociation de sa dette, en modifiant significativement les taux d'intérêt applicables, se traduit pour l'Office par un accroissement du risque financier dans le temps puisque le remboursement desdits emprunts prendra fin en 2029.

Selon les éléments transmis par l'ordonnateur, la renégociation d'une partie de la dette a été bénéfique pour l'office à partir de l'échéance 2007. L'ordonnateur tient toutefois à préciser que les emprunts structurés font l'objet d'une veille permanente pour continuer de saisir toutes opportunités permettant de réaliser de nouveaux réaménagements voire même d'envisager un remboursement anticipé total ou partiel des capitaux restant dus.

2.4 – La structure financière :

Montant en milliers d'euros

	2003	2006	2007	variation
Fonds de roulement (analyse comptable classique)	35 377	34 699	47 267	+ 34 %
Besoin en fonds de roulement (analyse classique)	11 447	15 780	19 886	+ 74 %
Trésorerie	23 930	18 919	27 381	+ 12,6 %
Trésorerie en % du bilan	11 %	7,6 %	9,2 %	- 16 %
Trésorerie en €/logement (valeur médiane)	2 747 (/)	2 021 (2 236)	2 862 (2 438)	+ 4 %
Trésorerie en mois de quittance (valeur médiane)	8,1 (/)	5,5 (6,3)	7,6 (6,8)	- 6 %
Trésorerie en mois de dépenses (valeur médiane)	6,9(/)	2,6(4,5)	3,9(4,6)	- 43 %

⇒ Entre 2003 et 2007, le fonds de roulement, qui retrace l'excédent des capitaux permanents (ressources permanentes) sur l'actif immobilisé (emplois permanents), a progressé de 11,8 millions d'euros, en raison notamment de l'importante hausse des dettes à moyen et long terme d'un montant de 51 millions d'euros, et des subventions d'investissement pour un montant net de 23 millions d'euros.

Le ratio de structure, calculé par la direction générale des finances publiques et qui mesure les investissements nets (actif immobilisé net) par rapport aux moyens financiers mobilisables (capitaux permanents), est supérieur en 2007 (117,33 % pour l'Office), comme d'ailleurs pour l'ensemble des années 2003 à 2006, au seuil d'alerte (105 %). Dès lors, l'Office conserve sa capacité à long terme à financer ses investissements.

Le besoin en fonds de roulement, qui traduit l'écart entre l'actif circulant (stocks ; créances locataires, subventions à recevoir, comptes d'attente de dépenses, charges constatées d'avance) et les dettes à court terme (dettes fournisseurs et autres ; comptes d'attente de recettes, produits constatés d'avance) a progressé, entre 2003 et 2007, de 8 millions d'euros en raison principalement de l'augmentation des subventions à recevoir, notamment dans le cadre des opérations de renouvellement urbain.

Au 31 décembre 2008 (balance provisoire des comptes), le solde débiteur du compte 441 (« Etat et autres collectivités publiques - subventions à recevoir ») était de 20 millions d'euros dont plus de la moitié (environ 54 %) émanait de l'Agence nationale de renouvellement urbain, (ANRU).

⇒ Les créances locataires :

Montant en milliers d'euros

	2003	2006	2007	Variation
Créances locataires brutes *	4 309	5 897	5 738	+ 33 %
dont locataires et organismes APL	2 552	3 504	2 916	+ 14 %
dont clients douteux	1 757	2 393	2 822	+ 61 %
Créances locataires nettes**	2 941	3 727	3 115	+ 6 %
Créances locataires brutes / quittancement total ***	12,16 %	14,20 %	13,27 %	+ 9 %

* comptes 411 et 416

** créances locataires brutes corrigées des provisions pour dépréciation des comptes de locataires (solde créditeur du compte 491)

*** comptes 703 (récupération de charges locatives) et 704 (loyers)

Les créances locataires ont augmenté 1,4 million d'euros entre 2003 et 2007 et leur poids dans le quittancement total a progressé de 9 % entre 2003 et 2007. Cette progression a contribué à l'augmentation du coût des impayés locatifs (dotations pour dépréciation des créances locataires plus pertes sur créances irrécouvrables moins reprises sur dépréciation des créances locataires) de 309 000 euros. En pourcentage du montant des loyers, le coût des impayés locatifs était supérieur, en 2007, à la moyenne nationale (1,6 % des loyers pour l'Office contre 0,8 % pour la valeur médiane).

Le ratio d'évolution des impayés (variation de la masse des créances locataires impayées au regard des loyers et des charges récupérées sur trois exercices) s'est dégradé jusqu'en 2006. Malgré une amélioration de la situation en 2007, due notamment à la mise en place d'une nouvelle stratégie de recouvrement, il convient de relever que ce ratio de 3,07 % en données cumulées de 2005 à 2007, se situe entre le seuil de pré-alerte fixé à 2 % et le seuil d'alerte fixé à 4 %.

⇒ Compte tenu de l'évolution plus importante du fonds de roulement que du besoin de fonds de roulement, la trésorerie a augmenté de plus de 3 millions d'euros entre 2003 et 2007, soit une hausse d'environ 14 %.

Le niveau de la trésorerie de l'Office, rapporté au nombre de logements, est supérieur à celui des autres offices (2 862 euros par logement pour l'Office alors que la valeur médiane de 2 438 euros par logement en 2007). Il en est de même en mois de quittancement (7,6 mois de quittancement pour une valeur médiane de 6,8 mois en 2007).

Toutefois, sur la même période, la part de la trésorerie dans le bilan a diminué et, en termes de couverture de charges, son niveau est inférieur à celui des autres offices puisqu'elle ne couvre que 3,9 mois de dépenses pour l'OPH de Dijon pour une valeur médiane, en 2007, de 4,6 mois.

2.5 – Conclusion

Si la situation financière de l'OPH de Dijon n'est pas particulièrement inquiétante, la vigilance est de mise.

En effet, sur la période, l'augmentation des charges de fonctionnement (principalement les charges d'entretien, les charges de personnel et les charges d'intérêt de la dette) n'a pas été compensée par une évolution similaire des recettes de fonctionnement malgré une hausse du produit des loyers due en partie à l'accroissement du patrimoine.

Le résultat de fonctionnement de l'exercice a baissé de 1,1 million d'euros entre 2003 et 2007 et l'autofinancement de l'exploitation courante s'est fortement dégradé pour devenir négatif en 2007.

L'autofinancement net a atteint, en 2007, un niveau très faible (462 000 euros) alors que l'Office doit pouvoir mobiliser des fonds propres pour produire entre 200 et 250 logements par an à partir de 2009, comme il en a l'ambition.

3 – L' exécution budgétaire

La chambre observe que les écritures de fin d'exercice sont d'une manière générale passées au-delà de la période dite complémentaire, prévue à l'article L.1612-11 du Code général des collectivités territoriales, et fixée à la date du 31 janvier suivant l'exercice auquel elles se rapportent.

Dans ces conditions, les comptes financiers n'ont pu être signés par le comptable que le 28 septembre 2007 pour l'exercice 2006 et le 24 juin 2008 pour l'exercice 2007.

Pour l'exercice 2008, la balance générale des comptes n'a pu être établie définitivement qu'en mai 2009 car le comptable a dû accepter des écritures tardives touchant les amortissements, les provisions et l'intégration d'immobilisations.

La chambre rappelle que le compte financier sur chiffres doit être transmis à l'ordonnateur au plus tard le 1^{er} juin de l'année suivant l'exercice et que de tels dysfonctionnements constituent un frein à l'optimisation budgétaire et comptable de l'établissement public.

Selon l'ordonnateur, qui s'est engagé à remédier à cette situation, cette anomalie serait due, notamment en matière d'écritures d'intégration de travaux, à un important volume de travaux d'investissement et à la mise en place d'un nouveau logiciel.

En réponse aux observations provisoires, l'ordonnateur indique que des dispositions ont été mises en œuvre en 2009 pour respecter la période complémentaire et produire le compte financier avant le 1^{er} juin .

4 – Les opérations d’acquisition et d’intégration de la SOBOCI

4.1- L’acquisition de la société

En 2005, l’Office a décidé d’acquérir la Société Anonyme Immobilière d’Economie Mixte « Société Bourguignonne de Construction Immobilière » (SOBOCI) dont il assurait la gestion depuis le 1^{er} juillet 2005. Cette société gérait alors 586 logements dont 230 logements sociaux et son patrimoine était principalement situé dans l’agglomération dijonnaise et dans les secteurs de Nuits-Saint-Georges et Châtillon-Sur-Seine.

L’Office a financé ce rachat par la souscription, auprès de la Caisse des dépôts et consignations, d’un emprunt de 15,6 millions d’euros qui correspondait au rachat de 103 772 titres d’une valeur unitaire nette de 151 €. Il était prévu que cette valeur unitaire puisse être actualisée à la hausse, dans la limite de 48 euros, en fonction du régime fiscal appliqué à cette opération.

Le rachat de la société a été réalisé, en 2006, pour un montant total de 15,6 millions d’euros. Un complément de prix unitaire d’un montant de 8,56 euros a été versé, en 2007, aux actionnaires de la société, soit au total 811 000 euros, dans les conditions prévues par un avenant à la convention de cession des actions, daté du 27 novembre 2007.

Ce complément de prix a été versé sous réserve d’une exonération fiscale des plus-values réalisées au titre du secteur conventionné (article 207.1.4° du Code général des impôts) et du report du paiement de l’impôt pesant sur les plus-values réalisées au titre du secteur non conventionné (356 logements concernés). Toutefois, aucun versement complémentaire n’a été effectué par l’Office au profit de la commune de Nuits Saint Georges, en raison d’un litige sur la déduction par l’Office de la fiscalité à venir.

4.2- L’intégration des opérations de la société dans la comptabilité de l’Office

4.2.1- La présentation retenue

A compter du 1er juillet 2005, l’Office a assuré la gestion des logements de la SOBOCI et les opérations correspondantes ont été inscrites dans un budget annexe au budget principal de l’Office, intitulé « SOBOCI ».

Une balance générale des comptes de 2005 a été établie sur la base des opérations réalisées par la SOBOCI, à compter du 1er juillet 2004, et des opérations effectuées par l’Office au cours du second semestre d’activité dans le cadre du budget annexe « SOBOCI » de 2005.

Les données de cette balance générale des comptes ont été reprises en balance d’entrée du budget annexe « SOBOCI » de l’exercice 2006, en intégrant les dispositions issues de la réforme comptable relatives à la suppression de la provision pour grosses réparations et à l’amortissement des immobilisations par composants (ascenseur, installation de chauffage...).

La contrepartie des mouvements comptables a été comptabilisée, en balance d’entrée, principalement en report à nouveau (compte 115 « impact sur capitaux propres de la réforme comptable 2005 ») pour un montant de 704 180,54 euros.

Enfin, au cours de l’exercice 2006, les opérations du budget annexe « SOBOCI » ont été transférées au budget principal de l’Office, en raison de la transmission universelle de patrimoine et de la dissolution officielle de la SOBOCI établies au 31 mars 2006.

4.2.2- Une succession d'opérations peu lisibles

⇒ La domiciliation de ces divers mouvements comptables en balance d'entrée de l'exercice 2006 du budget annexe SOBOCI a rendu opaque leur identification.

Ainsi, il aurait été préférable que le budget annexe SOBOCI n'enregistre que les opérations du mandat de gestion de 2005 et qu'un autre budget annexe soit créé, en 2006, au titre des opérations de transmission universelle de patrimoine.

⇒ En 2007, aucun budget annexe SOBOCI n'a été établi alors que le compte financier du budget principal de l'Office présentait en balance d'entrée un compte de rattachement 4615011 « opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers » relatif au budget annexe « SOBOCI » pour un montant de 237 321,78 euros. Cette somme apparaissait déjà en solde dans les comptes financiers du budget principal en 2005 et 2006.

Là encore, pour une meilleure lisibilité budgétaire, il aurait été préférable que le compte 4612 « gestion d'immeubles appartenant à des tiers » soit utilisé à la place du compte 4615011 « opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers ». En effet, la nomenclature comptable M31 prévoit que, dans le cadre d'une activité de gérance d'immeubles, les opérations sous mandat sont retracées dans une comptabilité distincte reliée à la comptabilité principale de l'Office par le compte 4612 « gestion d'immeubles appartenant à des tiers ».

⇒ Si le compte de tiers évoqué ci-dessus a été soldé, en 2007, par la comptabilisation de la somme en cause en recettes exceptionnelles au budget principal (compte 7788 « produits exceptionnels divers »), le solde de ce compte n'a pu être justifié en détail par l'ordonnateur et le comptable public.

L'absence de justification du solde de ce compte de rattachement et sa comptabilisation en recettes de fonctionnement a altéré la sincérité des comptes de l'Office.

En réponse à l'observation de la chambre sur une éventuelle double comptabilisation d'une partie du résultat de 2005 du budget annexe SOBOCI avec la prise en compte en 2007 desdites recettes exceptionnelles relatives à des opérations afférentes à l'exercice 2005, l'ordonnateur indique que le titre correspondant à ces recettes exceptionnelles d'un montant de 237 321,78 euros a permis de corriger une erreur commise au moment de l'intégration des comptes SOBOCI (reprise du budget 2005 et intégration des résultats 2005 transmis par l'ancienne société gestionnaire) en compensant et annulant la charge comptabilisée en double à tort.

⇒ En termes de fiabilité des comptes, d'autres opérations initiées dans les comptes de la SOBOCI devraient faire l'objet d'un suivi et, le cas échéant, d'une régularisation.

Il en est ainsi des dépenses à régulariser pour un montant de 53 667,51 euros (compte 4728 « autres dépenses à régulariser ») qui correspondraient à un versement erroné de TVA collectée à la suite de la vente d'un bien immobilier de la SOBOCI (immeuble sis rue Daubenton). Dans sa réponse, l'ordonnateur précise que la régularisation a été faite sur la déclaration de TVA du mois de novembre 2009.

Il en est de même pour une dotation pour dépréciation des immobilisations en cours, comptabilisée en 2005 pour un montant de 61 590,85 euros et qui apparaît en solde du compte 2931311 « dépréciation des immobilisations en cours – immeubles de rapport ». Cette comptabilisation fait suite au projet non abouti d'une opération immobilière qui aurait dû être réalisée par la SOBOCI au profit d'une association gérant une maison d'accueil spécialisée. Les sommes réglées par la SOBOCI n'ont jamais été remboursées par l'association, alors même que cette dernière s'était engagée en 2004 à contracter un prêt pour ce faire. L'ordonnateur indique avoir relancé en octobre 2009 l'association en cause pour obtenir le remboursement desdites sommes.

5 - Les logements vacants

5.1- Le taux de la vacance

	2003	2006	2007
Nombre total de logements vacants	550	590	811
<i>(dont logements vacants pour raisons techniques)</i>	211	343	566
Nombre de logements vacants > 3 mois			
<i>Données brutes</i>	439	424	632
<i>(y compris logements voués à la démolition)</i>			
<i>Données nettes</i>	235	135	127
Nombre de logements locatifs	8 143	8 754	8 969
Taux de vacance > 3 mois			
<i>Données brutes</i>	5,4 %	4,8 %	7 %
<i>(y compris logements voués à la démolition)</i>			
<i>Données nettes</i>	2,89 %	1,54 %	1,42 %
valeur médiane (en données brutes)	(/)	(1,8 %)	(1,9 %)

Le nombre total de logements vacants depuis plus de trois mois (données brutes), rapporté au nombre de logements locatifs, est très supérieur à la médiane nationale (7 % pour l'Office en 2007 pour une médiane de 1,9 %).

Si l'on exclut la vacance technique (logements voués à la démolition), le taux de vacance de logements s'est amélioré au cours de la période, puisqu'il est passé, pour les logements vacants depuis plus de 3 mois, de 2,89 % en 2003 à 1,42 % en 2007. Le taux de vacance tend à se rapprocher de la médiane nationale des offices qui était de 1,34 en 2005 (référentiel Boléro du ministère de l'équipement et du logement).

Dans son rapport de gestion de 2007, le directeur général de l'Office indique que cette diminution du nombre de logements vacants est la conséquence conjointe d'une politique dynamique d'attribution des logements, d'un nouveau maillage territorial des agences et des investissements considérables réalisés dans les quartiers relevant du dispositif de renouvellement urbain.

La politique d'attribution des logements a été formalisée par l'intervention de conseillers logements chargés d'accueillir les demandeurs et de qualifier leur demande. Une visite des logements avant leur attribution par la commission d'attribution des logements a également permis de limiter les refus et, en conséquence, la durée de la vacance.

L'Office s'est en outre mobilisé sur la vacance technique en renforçant le suivi des travaux.

Enfin, compte tenu de la situation du marché locatif dans l'agglomération dijonnaise où l'offre privée est insuffisante, l'amélioration de la vacance devrait se poursuivre.

5.2- Le coût de la vacance

La perte estimée des loyers et charges due à la vacance de logements a augmenté d'environ 70 % entre 2003 et 2007.

Au cours de ce dernier exercice, les pertes liées aux démolitions représentent à elles seules 55 % du coût de la vacance. Le coût de la vacance est ainsi nettement supérieur à celui de la médiane des offices pour cette année.

Montants en milliers d'euros

	2003	2006	2007
Pertes estimées de loyers <i>(dont démolitions)</i>	1 394	1 336 <i>(548)</i>	2 196 <i>(1 185)</i>
Pertes estimées de charges <i>(dont démolitions)</i>	393	511 <i>(210)</i>	828 <i>(480)</i>
Pertes totales : coût de la vacance <i>(dont démolitions)</i>	1 787	1 847 <i>(758)</i>	3 024 <i>(1 665)</i>
Pertes totales en % des loyers (Valeur médiane de l'ensemble des Offices)	6,7 % /	5,8 % <i>(3,3 %)</i>	9,1 % <i>(3,8 %)</i>

6 – Les marchés publics

6.1- L'organisation de l'Office et les procédures internes

En 2006, une réorganisation des services a conduit à la mise en place d'une « direction de la maîtrise d'ouvrage » qui se consacre à la construction, la « direction des services aux locataires » étant, pour sa part, compétente pour les actions de maintenance et de réhabilitation en sites occupés.

Un gestionnaire des marchés publics, dépendant de la direction des ressources internes, assure une mission d'expertise au profit de ces deux entités.

Compte tenu de l'importance croissante des investissements, l'Office a pour projet de se doter, à terme, d'une direction spécifique « marchés publics ».

Au cours de l'instruction, le directeur général a produit un guide et un tableau de procédures internes relatifs aux marchés publics, établis début 2009 et prenant en compte des dernières modifications législatives intervenues en décembre 2008, notamment en termes de seuils. Des fiches de suivi des marchés recensent les composantes de la procédure de passation : montant estimé, critères de sélection des candidatures, critères de jugement des offres...

6.2- L'opération de construction de logements et de bureaux, avenue Jean-Baptiste Greuze à Dijon

A la suite de la démolition en 2005 d'un immeuble situé rue Jean-Baptiste Greuze à Dijon, l'Office a entrepris la construction de logements et de bureaux. Cette opération s'est caractérisée par sa complexité technique, en raison d'une démolition et d'une reconstruction en deux étapes chacune avec des réaménagements extérieurs et l'implantation d'une chaufferie expérimentale.

Par délibération du 20 février 2004, le conseil d'administration de l'Office a décidé d'organiser un concours de maîtrise d'œuvre pour la réalisation de 42 logements collectifs, 18 logements intermédiaires et 500 m² de bureaux destinés au conseil général de la Côte d'Or.

Ce concours a été organisé conformément aux dispositions du code des marchés publics en vigueur (respect du seuil de 230 000 euros HT prévu à l'article 28 du décret n° 2004-15 du 7 janvier 2004 portant code des marchés publics et publicité organisée conformément à l'article 40 du décret susvisé). Par délibération du 15 septembre 2004, le marché de maîtrise d'œuvre a été attribué à l'un des trois candidats sélectionnés par le jury du concours.

A la suite de la décision de l'Office d'installer une chaufferie bois et non une chaufferie gaz, motivée par le versement de subventions du conseil régional, un marché complémentaire d'un montant de 57 820 euros HT a été attribué, le 19 juin 2006, au cabinet d'architectes chargé de la maîtrise d'œuvre des logements.

La commission d'appel d'offres a justifié sa décision d'attribution, en date du 31 mars 2006, par le constat de « *l'étroite imbrication avec le programme de construction des logements* ».

Ce marché complémentaire a été passé en vertu des dispositions de l'article 35-III-1-b du décret n° 2004-15 du 7 janvier 2004 portant code des marchés publics relatif aux marchés négociés passés sans publicité préalable et sans mise en concurrence aux termes desquelles « III. - *Peuvent être négociés sans publicité préalable et sans mise en concurrence* :

1° Les marchés complémentaires, à condition que le marché initial ait été passé après mise en concurrence, dans les cas suivants :

... b) Les marchés complémentaires de services ou de travaux consistant en des prestations qui ne figurent pas dans le marché initialement conclu mais qui sont devenues nécessaires, à la suite d'une circonstance imprévue, à l'exécution du service ou à la réalisation de l'ouvrage tel qu'il y est décrit, à condition que l'attribution soit faite à l'entreprise qui exécute ce service ou cet ouvrage lorsque ces services ou travaux complémentaires ne peuvent être techniquement ou économiquement séparés du marché principal sans inconvénient majeur pour la personne publique. Le montant cumulé des marchés complémentaires ne doit pas dépasser 50 % du montant du marché principal ; » ...

Le recours au marché complémentaire peut ici se justifier, en termes de circonstance imprévue, en raison de la mise en place, en 2005, d'une nouvelle politique de subventionnement du conseil régional.

La chambre observe néanmoins que l'acte d'engagement de ce marché complémentaire, en date du 2 juin 2006, prévoyait une sous-traitance à hauteur de plus de 70 % du marché (41 220 euros HT sur un montant total de 57 820 euros HT). Si ce marché complémentaire a été attribué à l'entreprise titulaire du marché initial, il fut exécuté en grande partie par un sous-traitant.

Enfin, la convention de sous-traitance correspondante, ayant pour objet la réalisation d'études thermiques pour la création d'une chaufferie biomasse et d'un réseau de chaleur, a été signée, le 17 novembre 2005, entre le maître d'ouvrage, le maître d'œuvre et le sous-traitant, longtemps avant la décision d'attribution du marché complémentaire par la commission d'appel d'offres, le 19 juin 2006.

Alors même que le premier versement au sous-traitant, de 49 299,12 euros, n'a été réalisé qu'en décembre 2006, cette signature prématurée de l'acte de sous-traitance, avant celle du marché correspondant, est critiquable.

Sur ce dernier point l'ordonnateur précise que le recrutement d'un agent chargé de veiller à la sécurité juridique des procédures des marchés publics a permis de mieux sécuriser lesdites procédures et de réduire les observations émanant du contrôle de légalité.

* * *