

Chambre régionale des comptes de Languedoc-Roussillon

Rapport d'observations définitives en date du 20 avril 2009

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT PERPIGNAN ROUSSILLON

Exercices 1999 à 2006

Délibérations de la chambre : 21 Octobre 2008 (observations provisoires)

13 Février 2009 (observations définitives)

Réponses aux observations provisoires : ordonnateur le 12 Janvier 2009

Réponses aux observations définitives : Sans réponses

Document devenu communicable le 8 octobre 2009

Rapport d'observations définitives n° 096/382 du 20 avril 2009

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT PERPIGNAN ROUSSILLON

Exercices 1999 et suivants

1- PRESENTATION DE L'OFFICE	2
2- LA GOUVERNANCE	2
3- BILAN FINANCIER DE LA PERIODE 1999-2006	3
3-1 UNE GESTION COURANTE TENDUE	5
3-2 UNE STRUCTURE FINANCIERE FRAGILE QUI OBERE LA CAPACITE A INVESTIR.....	8
4- LA GESTION DU PARC LOCATIF	9
4-1 LA DEMANDE	10
4-2 L'ATTRIBUTION	11
4-3 L'ACCESSION A LA PROPRIETE	12
5- LA PARTICIPATION A L'OPERATION DE RENOVATION URBAINE.....	13
5-1 LE CADRE CONVENTIONNEL GENERAL	13
5-2 LES OBLIGATIONS DE L'OPH	15
5-3 LE PNRU SE SITUE DANS LE PROLONGEMENT D'UNE OPAH RU (OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT RENOUVELLEMENT URBAIN)	16
5-4 PREMIER BILAN	17
6- L'INTERVENTION DE L'OPH DANS LA CONVENTION DE DELEGATION DE COMPETENCE PORTANT SUR LA GESTION DES AIDES A LA PIERRE CONFIEE A LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE PERPIGNAN MEDITERRANEE	22

Aux termes de l'article L. 211-8 du code des juridictions financières « l'examen de la gestion porte sur la régularité des actes de gestion, sur l'économie des moyens mis en œuvre et sur l'évaluation des résultats atteints par rapport aux objectifs de l'assemblée délibérante ou de l'organe délibérant. L'opportunité de ces objectifs ne peut faire l'objet d'observations ».

La chambre régionale des comptes a examiné la gestion de l'Office public de l'habitat Perpignan Roussillon pour les exercices 1999 et suivants.

1- PRESENTATION DE L'OFFICE

L'Office public d'habitation à bon marché a été créé par décret du 7 août 1930. L'extension de son parc locatif s'est faite en corrélation avec les besoins et les mouvements de la population dans les années 1960.

Le 31 mars 1968 une convention est signée entre l'Office municipal et l'Office départemental qui font le constat qu'une gestion regroupée d'un patrimoine de 5 000 logements serait bénéfique pour les deux structures ; cette convention est cependant résiliée à compter du 1^{er} janvier 1980.

Après une période de fort développement de son patrimoine dans les années 1950 à 1980, l'Office est confronté à de nouvelles contraintes, notamment l'augmentation du prix du foncier, les difficultés croissantes des familles à se loger, la nécessité de réhabiliter son patrimoine, le poids financier des emprunts. La structure est conduite à suivre un plan de redressement en 1999.

Par arrêté préfectoral en date du 19 mai 2004 elle se transforme en Office public d'aménagement et de construction, sous la dénomination d'OPAC Perpignan Roussillon. Ce nouveau statut la fait passer du statut d'établissement public à caractère administratif à celui d'établissement public à caractère industriel et commercial. Il lui offre la possibilité d'élargir son périmètre d'intervention et de se positionner comme opérateur à l'échelle de la communauté d'agglomération en concurrence avec l'Office départemental.

Par application de la loi Engagement National pour le logement du 13 juillet 2006, relative au statut unique des offices d'habitation à loyer modéré (HLM), l'OPAC est devenu le 1^{er} mars 2007, l'Office public de l'habitat (OPH) Perpignan Roussillon.

L'Office est un des principaux maîtres d'ouvrage du programme de rénovation urbaine de la ville sur Perpignan. Il est également, à la marge, acteur du plan de cohésion sociale.

Il emploie 136 agents au 31 décembre 2007, dont 39% de statut OPAC et 61% appartenant à la fonction publique territoriale. 42% de l'effectif travaille au siège de l'organisme, 18% relève du service entretien courant, les autres personnels sont répartis entre les 3 agences.

2- LA GOUVERNANCE

Le conseil d'administration est présidé, depuis juillet 1993, par Jean-Paul Alduy, sénateur-maire de Perpignan, président de la communauté d'agglomération. Il a été réélu président de l'OPAC par délibération du 23 juin 2005.

L'Office a traversé pendant deux ans une grave crise qui a abouti au changement d'équipe de direction. La nouvelle directrice a, lors de la mise en place du nouveau statut, confié une mission d'accompagnement à un prestataire extérieur qui lui a permis de définir orientations stratégiques et principes d'organisation à partir d'un constat restitué en décembre 2005 qui relève, au nombre des facteurs défavorables :

- une organisation peu efficace et peu lisible, y compris de l'intérieur, faute de communication interne ;
- un management défaillant notamment de l'encadrement supérieur et intermédiaire ;
- une politique des ressources humaines à construire (profils de poste, plan de formation, adéquation poste/compétence) ;
- un manque flagrant d'outils et de procédures ;
- les mauvaises performances de la gestion locative.

Un nouvel organigramme a été conçu en conséquence, reposant sur 5 directions ; l'une est dédiée au programme national de rénovation urbaine (PNRU), dont la plupart des responsables sont nouveaux. Le recrutement a été axé sur la régie d'entretien, les services administratifs pour renforcer le service juridique, la reconstitution des équipes de production pour le montage d'opérations, la mise en place d'un contrôle de gestion. Parallèlement, un plan de formation a été mis en place.

Depuis 2005 un rapport d'activité détaillé est soumis au conseil d'administration. Des actions ont été identifiées et planifiées pour l'année 2006, sous forme de feuille de route.

Une charte de management participatif prévoit le pilotage des actions de l'Office par un comité directeur hebdomadaire et une réunion mensuelle élargie à l'ensemble des cadres chefs de service.

Une convention de partenariat a été signée avec la communauté d'agglomération le 20 mars 2007.

La constitution d'une commission d'attribution des logements, telle que prévue par l'article R.441-9 du CCH est intervenue le 23 juin 2005. Un plan stratégique de patrimoine, a été approuvé par le conseil d'administration du 18 octobre 2007.

3- BILAN FINANCIER DE LA PERIODE 1999-2006

Le bilan financier de la période témoigne des faibles marges de manœuvre de l'Office dont les difficultés financières ont des causes structurelles :

- un parc ancien qui connaît un important retard en matière de réhabilitation : faibles loyers, lourdes charges d'entretien ;
- une vacance importante du fait de la dégradation de certains quartiers ;
- des taux d'impayés très élevés liés à la concentration de populations en difficulté ;
- une absence de fonds propres et de réserves foncières qui renchérit les coûts d'investissement.

Le protocole d'accord du 4 juin 1999 signé avec la ville de Perpignan, l'Etat et la Caisse de garantie du logement social (CGLS) pour une période de quatre ans, avait pour objectif de rétablir la capacité financière de l'Office et d'aboutir à un équilibre d'exploitation durable.

L'Office s'engageait à réduire les impayés et la vacance, à maintenir les frais de personnel, limiter les frais de gestion, consacrer un budget plus conséquent aux dépenses d'entretien et aux grosses réparations, réaliser les travaux de réhabilitation de 3 063 logements, et enfin à n'entreprendre de nouvelles opérations que si elles étaient strictement équilibrées financièrement.

En contrepartie, afin de reconstituer les fonds propres de l'Office, la ville de Perpignan versait une subvention de 2 439 184 € et la Caisse de garantie du logement social 2 134 286 €.

Au terme du plan de redressement, en 2003, le résultat s'est amélioré :

1999	2000	2001	2002	2003
- 62	119	174	220	244

La capacité d'autofinancement ou autofinancement net a progressé :

1999	2000	2001	2002	2003
730	838	1 269	1 833	2 578

En revanche le potentiel financier réel à terminaison⁽¹⁾ est de plus en plus négatif, traduisant la dégradation de la situation des impayés, ainsi qu'en témoigne le tableau ci-dessous :

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Fonds de roulement au 31 décembre ▪ en milliers d'euros	2 865	3 496	2 989	4 823	4 319	2 858	3 440
PGR/PGE Dépôts de garantie et provisions autres ▪ en milliers d'euros	nc	nc	1 327	1 278	1 664	1 172	1 162
Potentiel financier avec PGR ou PGE (*) ▪ en milliers d'euros	nc	nc	1 662	3 545	2 654	1 686	2 278
▪ en euros par logement	nc	nc	268	567	424	269	359
PGR ou PGE (*) ▪ en milliers d'euros	nc	nc	2 531	3 427	4 365	5 107	5 107
Potentiel financier au 31 décembre ▪ en milliers d'euros	247	349	- 869	118	- 1711	- 3 421	- 2 829
Dépenses restant à régler	nc	nc	5 322	5 330	5 871	3 766	1 690
Recettes restant à encaisser	nc	nc	5 236	3 450	4 408	5 444	0
Potentiel financier à terminaison	- 497	- 2 299	- 955	- 1 762	- 3 174	- 1 743	- 4 518

(*) PGE à partir de 2005

(source : DIS)

Fin 2005 quand l'Office est sollicité pour devenir le principal bailleur social de l'opération de renouvellement urbain, sa situation financière s'est à nouveau détériorée, elle ne lui permet pas d'en supporter seul le portage financier et la réalisation.

Les soldes intermédiaires de gestion pour les exercices 2004 à 2006 repris en annexe 1 font en effet ressortir une situation financière qui demeure très fragile avec des résultats qui se dégradent sur la période, et plus encore en 2006.

Les indicateurs d'alerte restituent les ratios suivants :

- Le ratio de structure qui mesure le rapport entre les capitaux permanents et l'actif immobilisé et les stocks est à 104,59% en 2006, proche du seuil de pré-alerte de 105% ;

- Le ratio de rentabilité représenté par le rapport entre l'autofinancement net et le chiffre d'affaires connaît une évolution erratique sur la période : 8,78% en 2004, 2,35% en 2005, 6,59% en 2006 alors que le seuil de pré-alerte est à 4%, d'alerte à 2% ; le mauvais résultat ponctuel de 2005 trouve sa source dans la très faible progression des loyers, l'augmentation des coûts de gestion hors entretien et le constat de pertes sur créances irrécouvrables non prises en compte les exercices précédents ;

- Le ratio de rigidité c'est-à-dire le rapport entre les charges obligatoires ou réglementées et les loyers évolue de 0,84 en 2004, à 0,75 en 2005 et 0,79 en 2006 (seuils d'alerte et de pré-alerte de 0,97 et 0,93) avec une variation significative, celle de la provision pour grosses réparations qui passe de 1 732 000 € en 2004 à 0 en 2005 et 300 000 € en 2006.

⁽¹⁾ Prenant en compte les dépenses restant à payer et les fonds à encaisser sur les opérations d'investissement non soldées et en cours.

Le potentiel financier s'obtient lui en retranchant du fonds de roulement les provisions pour risques et charges et les dépôts de garantie des locataires.

3-1 Une gestion courante tendue

Les loyers dont 40% sont couverts par l'aide personnalisée au logement (APL) constituent le principal poste des produits. Encadrés par les dispositions législatives du code de la construction et de l'habitation, ils progressent peu : 19 324 000 € en 2004, 19 948 000 € en 2005, 20 329 000 € en 2006, soit une hausse de 2,60% par an, pourtant supérieure aux recommandations ministérielles de modération (1,90% en 2005, 1,80% en 2006).

L'Office peine en outre à agrandir son parc, compte tenu de sa faible capacité d'investissement, alors même que des décalages sont constatés entre démolitions et reconstructions dans les opérations de rénovation urbaine. L'ordonnateur rappelle que la convention signée le 9 juillet 2005 prévoit la construction de 532 logements sociaux en compensation des 531 logements démolis. La chambre note cependant que le rapport d'activité pour 2007 fait état d'un seul logement nouveau à la relocation alors que 119 logements ont été démolis.

3-1.1 Des pertes de gestion locative encore trop importantes

Le poids des logements vacants et des impayés obère les ressources virtuelles de l'Office : 194 logements vacants en 2004, 299 en 2005 et 436 en 2006.

3-1.1.1 Les impayés

Le tableau ci-dessous détaille le montant des impayés sur la période 1999 à 2005.

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Impayés de l'exercice en milliers d'€	813	2 017	2 121	1 901	2 192	1 994	1 443
en % des loyers et charges	4	9,7	9,9	8,3	9,3	8	5,7
Impayés totaux	2 939	1 738	2 344	4 674	5 602	6 077	5 835
en % des loyers et charges	18	17,4	20,1	20	23	24,1	22,4

(source : DIS)

Le problème des impayés est récurrent sur la période alors même que la réduction de leur volume était un des objectifs du plan de redressement de la CGLLS. Il atteint en 2004 près de 25% des produits quittancés. En 2005, la gestion locative apparaît toujours aussi déficiente : la médiane de l'ensemble des offices se situe à 7,2% (22,4% ici) et l'Office se trouve au 262^{ème} rang sur 281.

La conjoncture économique limite cependant les possibilités de recouvrement contentieux avec en 2006 une croissance exponentielle dans le département du nombre de dossiers de surendettement (+ 58%) et de rétablissement personnel (+ 59%) qui traduisent la paupérisation de la population.

L'Office fait valoir cependant qu'il s'efforce d'améliorer ses procédures. Son rapport d'activité pour 2007 témoigne ainsi de la progression du nombre d'assignations en référé : 181 en 2005, 244 en 2007.

Le tableau ci-dessous, élaboré à partir des rapports d'activités de l'Office, montre une hausse régulière du nombre d'expulsions et du nombre de dossiers confiés en procédure :

	Nb d'expulsions	Nb de CFP ⁽²⁾ demandés	Nb de CFP accordés	Frais d'huissiers	Frais d'avocats	Total des frais
2003	37	40	12	117 279,95	58 339,44	175 619,39
2004	68	106	20	160 390,68	55 808,79	216 199,47
2005	71	65	19	147 976,39	53 915,76	201 892,15

⁽²⁾ CFP : concours de la force publique
 ROD2 – Office public de l'habitat Perpignan Roussillon

Le suivi de la commission des aides publiques au logement (CDAPL) est assuré au siège de l'Office. Outre la saisine de cette instance qui est réglementaire, le propos de l'office est de tenter de faire payer le locataire en l'informant de la procédure en cours. Selon le rapport d'activité de l'Office pour 2006, 2 122 dossiers ont été présentés en CDAPL et le nombre de suspensions d'APL a été de 148. Ces derniers dossiers sont transmis au service contentieux qui instruit une demande de résiliation de bail. Le service met également en place des protocoles qui permettent des rappels d'APL même sur des baux résiliés par tranche de six mois dès lors que le plan d'apurement est respecté.

L'Office s'efforce également d'agir en amont pour prévenir les impayés. Depuis juin 2005 la mission de prévention de l'impayé est exercée par trois conseillères en économie sociale et familiale dont le rôle, en agence, est d'intervenir dès le premier mois d'impayé avec l'appui du personnel de proximité (interventions auprès des familles en difficulté pour examiner des mutations sur des logements mieux adaptés en termes de taille, d'étage ou de montant du loyer). Elles travaillent également en liaison avec le cabinet chargé de la maîtrise d'oeuvre urbaine et sociale (MOUS) pour le relogement des familles dans le cadre du plan national de rénovation urbaine (PNRU).

Le plan d'actions adopté par le conseil d'administration du 29 mars 2007 prévoit par ailleurs la promotion intensive du prélèvement automatique qui représente moins de 25% des quittancements au regard d'encaissements en numéraire majoritaires.

Enfin, un projet de réorganisation du service de la gestion locative a été présenté au comité technique paritaire (CTP) de septembre 2008. Il a notamment vocation à rendre le personnel des agences plus polyvalent dans la relation au client et à le responsabiliser ainsi par rapport aux impayés.

Le recouvrement est de la seule responsabilité du trésor public, mais un partenariat se met en place au travers d'un outil informatique commun (PREM) qui devrait permettre, à terme, aux agents qui reçoivent les locataires endettés de suivre le plan d'apurement mis en oeuvre par le comptable. Une convention avec le trésor public devrait être signée pour ce faire dans les prochains mois (délibération du conseil d'administration du 18 décembre 2007).

3-1.1.2 La vacance

Le % des logements vacants augmente sur la période. Les pertes totales en % des loyers sont estimées à 5,6% en 2005 pour une médiane de 3%, classant l'Office au 209^{ème} rang/281.

Les démolitions entrant dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain accentuent le phénomène sur la période contemporaine, ainsi que le révèle le tableau suivant :

31 décembre 2004	31 décembre 2005	31 décembre 2006	31 décembre 2007
168	271	358	457 dont 130 détruits

S'agissant de la vacance ordinaire, elle concerne 135 logements disponibles à la location au 31 décembre 2007, selon le rapport d'activité de l'Office, pour la majorité situés dans le quartier du Haut-Vernet et en centre ville, pour lesquels les candidats sont peu nombreux compte tenu de la mauvaise réputation des groupes d'immeubles concernés.

L'état des logements déclarés vacants a également un impact sur le délai de relocation, les expulsions générant de surcroît des travaux très lourds. Par ailleurs, depuis l'origine, aucun des immeubles de l'Office n'a fait l'objet d'une réfection systématique des sols et les réparations locatives suite à l'état des lieux sont importantes (451 000 € en 2007).

Sur le projet PNRU le programme démolition concerne 105 logements vacants. Ceux-ci se situent majoritairement dans le secteur Vernet Salanque « déjà éventré » du fait des travaux de réseaux et voirie en cours, d'où un sentiment d'abandon et d'insécurité.

Le rapport d'activité de l'Office pour 2007 chiffre la perte de charges récupérables liée à la vacance des logements à 672 000 €.

3-1.2 Des charges de maintenance importantes et l'impact défavorable de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB)

Rançon d'un patrimoine ancien, 71% des logements ont été réalisés avant 1980, et longtemps négligé, les charges de maintenance sont importantes. Elles atteignent 3 774 000 € soit 594 € par logement en 2005, ce qui représente un pourcentage de 18,9% du montant des loyers (source DIS), alors que la médiane nationale est de 16,4% pour un montant de 518 €.

En 2006 cependant, pour ne pas remettre en cause l'équilibre budgétaire de l'exploitation et alors que les besoins restent identiques, l'organisme a été contraint de diminuer fortement ses dépenses de maintenance qui ne représentent plus que 2 811 000 €, soit 443 € par logement et 13,8% du montant des loyers alors même que la remise à niveau du parc enregistre un retard très important qui fait l'objet de nombreuses réclamations des locataires.

Par ailleurs si le logement social bénéficie de l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant 15 ans, il se retrouve imposé aux conditions de droit commun à l'issue de cette période : plus le patrimoine est ancien, plus l'Office est taxé. Le tableau ci-dessous restitue cette évolution défavorable pour un Office qui subit le plein effet de la sortie de ce régime d'exonération même s'il a obtenu un abattement de 30% pour les logements situés en ZUS :

	2004	2005	2006
Nombre de logements soumis à la T.F.P.B.	5 537	5 687	5 717
% de logements soumis	88,3	89,5	90,0
Evolution de la T.F.P.B.			
Montants net en milliers € hors abattements et dégrèvements	2 230	2 553	2 641
en % des loyers	11,5	12,8	13,0
en € par logement soumis	402	448	462

(source : DIS)

3-1.3 Des frais de personnel en augmentation

Le tableau ci-dessous donne le détail des frais de personnel sur les exercices 2004 à 2006 :

	2004	2005	2006
en milliers d'€	2 549	2 586	3 281
en % des loyers	13,2	13,0	16,1
en € par logement	406	407	517

(Source DIS)

La hausse conséquente du poste personnel en 2006 est liée aux recrutements effectués en 2005, majoritairement pour renforcer un personnel d'encadrement insuffisant au regard des objectifs assignés à l'Office notamment dans le cadre du PNRU. La professionnalisation et le renforcement des effectifs continuent à être une nécessité pour l'Office qui devrait encore voir ses frais de personnel augmenter.

3-1.4 un niveau d'endettement stabilisé jusqu'au démarrage du PNRU

	2004	2005	2006
Annuités			
en milliers d'€	8 223	8 477	8 568
dont			
intérêts	3 822	3 767	3 613
capital	4 401	4 710	4 955
en % des loyers	42,6	42,5	42,1
en € par logement	1 311	1 334	1 350

(Source DIS)

Le plan de redressement 1999-2003 a induit le remboursement anticipé d'un volume important d'emprunts, et en 2006 l'annuité de 8 568 000 € à verser, soit 41,2% du montant des loyers, se situe dans la moyenne nationale des offices. Le financement des opérations de rénovation urbaine fait cependant remonter le montant de l'annuité en 2007 à 9 121 000 €.

En conclusion il apparaît que l'équilibre du budget d'exploitation de l'Office se fait très difficilement et qu'il est impératif pour ce dernier de revoir sa politique de gestion locative afin de limiter l'impact des impayés et contenir ses charges de gestion.

3-2 Une structure financière fragile qui obère la capacité à investir

3-2-1 La structure financière

Le tableau ci-dessous rend compte de la structure financière de l'organisme et de sa trésorerie :

Structure financière	2004	2005	2006	Moyennes	
				Nationales 2005	Régionales 2005
Cap. propres hors AT/AF (€/lgt)	587	808	1 413	3 012	2 012
en % des capitaux permanents	2,7	2,9	7,1	12,0	7,2
Endettement par logement	15 595	15 173	14 407	15 605	17 656
en % des capitaux permanents	73,8	73,2	72,0	70,9	74,8
Immobilisations locative nettes (€/lgt)	20 579	19 200	19 775	19 189	21 010
Exc. de cap. permanents à fin d'ex. (€/lgt)	- 981	- 876	178	1 1040	913
à terminaison (€/lgt)	- 700	- 494	151	953	628
PGE⁽³⁾ à fin d'exercice (€/lgt)	814	804	47	659	571
PGE disp. par logt à terminaison	327	426	0	402	239
FDR net total à fin d'exercice (€/lgt)	229	228	147	1 830	1 609
à terminaison (€/lgt)	510	610	120	1 453	1 044
FDR à fin d'ex. en mois de dépenses	1 mois	1 mois	0 mois	6 mois	5 mois
Trésorerie					
Trésorerie nette à fin d'ex. (€/lgt)	790	801	946	2 323	1 809
en mois de loyers et charges	2 mois	2 mois	3 mois	7 mois	6 mois

Le fonds de roulement (FDR) net total à fin d'exercice diminue sur les trois années concernées ; en 2006 il est inférieur à un mois de dépenses alors que la moyenne régionale des offices HLM était de 5 mois en 2005.

Le FDR à terminaison des opérations présente un niveau plus de 10 fois plus faible que la moyenne régionale.

La trésorerie nette équivaut à 3 mois de loyers et charges, en légère progression par rapport à l'exercice précédent mais est deux fois moins importante que la moyenne régionale (6 mois).

L'augmentation apparente des fonds propres en 2006 n'est que la conséquence de la réforme comptable de 2005 qui fait figurer la provision pour grosses réparations dans les capitaux propres. En fait, l'Office pâtit de l'insuffisance de ses fonds propres au regard de l'effort d'investissement qui lui est demandé et est dès lors totalement tributaire des apports de l'Etat et des collectivités locales.

3-2-2 Un office dépourvu de la capacité d'investir en dehors du PNRU

Faute de réserves foncières, l'Office achète le foncier à la ville de Perpignan au prix estimé par le service des domaines, qui serait souvent, selon le maire et président de l'Office, au-dessus du prix du marché (PV du CA du 21 juin 2007). De ce fait, hors PNRU les investissements de l'Office sont très marginaux et ne peuvent aboutir sans l'apport financier des collectivités partenaires.

⁽³⁾ PGE : provisions pour gros entretiens
 ROD2 – Office public de l'habitat Perpignan Roussillon

Les taux de réalisation sont en très forte baisse sur les 4 derniers exercices, pour les dépenses comme pour les recettes : 70,06% en 2003 pour les premières, 30,09% en 2006, 80,01% puis 28,53% pour les secondes. L'explication tient aux importants retards pris par les opérations du PNRU mais pose le problème de leur financement à terme dans un contexte de désengagement de l'Etat auprès de l'agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU).

Pour aider l'Office à tenir ses objectifs dans le cadre du PNRU et à la demande de l'ANRU, l'Office vient de nouer un partenariat avec l'Immobilière 3F (I3F) approuvé par le conseil d'administration du 16 juin 2008. L'accord prévoit :

1- la réalisation pour le compte de l'OPH, sous contrat de promotion immobilière (CPI), d'une partie de la programmation inscrite dans le PNRU ainsi que d'une opération identifiée plan de cohésion sociale, soit 70 logements locatifs et 31 en accession sociale ;

2- le transfert d'une partie de la programmation PNRU au bailleur social et pour son propre compte de 38 logements locatifs et 70 logements en accession sociale ;

3- l'achat par l'3F de 250 logements sur 450, résidence Saint-Assicle, dans un quartier limitrophe du futur quartier gare TGV, le bailleur ayant à sa charge le programme de réhabilitation identifié par le plan stratégique patrimonial.

Cette première opération devrait être complétée par la vente d'une cinquantaine de logements à leurs occupants et ainsi contribuer à reconstituer les fonds propres de l'Office pour lui permettre une petite contribution à la réalisation du plan de cohésion sociale, dès lors que les autres partenaires et notamment l'Etat ne lui manquent pas.

La réalisation du plan stratégique de patrimoine adopté par le conseil d'administration le 18 octobre 2007 reste cependant très dépendante de l'amélioration des résultats de gestion. Voué pour un tiers à la maintenance et au gros entretien du patrimoine existant, un tiers au développement dans le cadre du PNRU et le dernier tiers au développement hors PNRU, il prévoit 62 747 000 € de travaux sur 10 ans, financés pour l'essentiel par l'emprunt.

En réponse, le maire de Perpignan indique que « si la ville n'apporte pas d'aide spécifique aux acquisitions foncières de l'OPH, elle concourt cependant de manière plus que significative au financement des opérations de logements locatifs sociaux par une subvention d'équilibre variable selon les opérations, qui reprend les coûts d'acquisition du foncier. Il fait valoir par ailleurs que le plan stratégique de patrimoine de l'Office fixe des objectifs particuliers de production de logements sociaux, hors sites PNRU, démarche qui s'appuie sur un effort de gestion interne et sur la convention de partenariat avec la SA immobilière 3F. Il fait valoir que les efforts de l'OPH, aidés par la ville, ont permis d'améliorer sa situation par rapport à la période analysée.

4- LA GESTION DU PARC LOCATIF

Au 31 décembre 2007, le patrimoine de l'Office est constitué de 6 248 logements (94% de logements collectifs pour 6% de maisons individuelles) implantés pour la totalité sur le territoire de la commune de Perpignan ; 44% sont intégrés dans le projet de renouvellement urbain des quartiers prioritaires de la ville.

Le diagnostic du plan stratégique patrimonial de l'Office (PSP) fait apparaître notamment que :

- 2 415 logements sont bien localisés mais 2 650 restent mal localisés ;
- 4 249 logements ont un problème d'image de résidence ;
- 3 529 logements souffrent d'une image sociale détériorée ;
- 2 629 logements pâtissent du mauvais état des parties communes mais aussi des travaux prévus sur les 10 ans à venir.

Le tableau qui suit met en évidence le taux de rotation des locataires :

	2004	2005	2006	2007
Nombre de sortants	672	864	787	613
Taux de rotation	10,7%	13,6%	12,4%	9,8%

La chambre note que ce taux est en baisse régulière depuis 2005 du fait des tensions du marché de l'immobilier.

4-1 La demande

Selon le rapport d'activité pour 2007, le stock au 31 décembre 2007 est de 2 266 demandes dont 119 datant de plus de deux ans, soit 5,2%. 543 sont des demandes de mutation :

	2004	2005	2006	2007
Stock global au 21/12	2 683	2 414	2 330	2 266
Dont nombre de mutations	629 (23,4%)	516 (21,4%)	378 (16,2%)	543 (25,4%)

En dépit d'un léger tassement des demandes en 2007, la chambre constate qu'elles ont néanmoins progressé de 37,61% entre 2004 et 2007, ainsi que le montre le tableau suivant :

2004	2005	2006	2007
1 106	1 233	1 440	1 522

Ce phénomène est à relier à l'augmentation de la paupérisation des demandeurs dont un tiers seulement dispose de ressources stables. L'organisme, du fait de l'implantation de son parc, pour l'essentiel sur Perpignan, concentre les familles les plus précaires (l'Office compte un seul surloyer en 2007) ; ainsi le taux des demandeurs ayant des ressources éligibles à un prêt aidé locatif-intégration (PLAI) est passé de 87,3% en 2006 à 94,2% en 2007. Ce taux ne correspond plus à la structure de loyers de l'Office dont seulement 77% du patrimoine permet de loger ce type de demandeurs ; il est donc nécessaire pour lui de relancer sa construction neuve afin d'attirer de nouveaux types de candidats et de favoriser la mixité sociale dans ses ensembles.

La part des mutations représente près d'un quart des demandes enregistrées en 2007 et recouvre diverses situations : les relogements rendus nécessaires par les travaux importants réalisés sur le parc du centre ville, les surpeuplements ou sous peuplements, les demandes d'étages inférieurs du fait de problèmes de santé, les difficultés financières et enfin les demandes à l'appui desquelles sont formulées des remarques sur l'insécurité, la saleté ou le voisinage.

A cette demande « *de droit commun* » s'ajoutent les relogements obligatoires dans le cadre des démolitions du PNRU, le contingent-ville et le dispositif de la réservation préfectorale mis en place en avril 2006.

L'objectif annuel de réservation préfectorale est de 100 logements dont 42 pour l'Office municipal comme pour l'Office départemental. Le premier bilan du dispositif tel qu'il ressort d'une réunion du 10 novembre 2006 à la préfecture témoignait d'un démarrage lent alors même que le nombre des demandes a été multiplié par 5. En 2006 sur 40 candidats retenus par la commission d'attribution des logements (CAL), 27 attributions ont pu être réalisées, les 13 autres familles ont refusé les propositions faites ou n'ont pas répondu. Sur les 27 logées, une n'est restée que 5 mois et la moitié sont en dette dès la première année. En 2007, 51 situations, repérées dans le cadre des commissions techniques mises en place par la préfecture, ont été présentées à la CAL avec avis favorable : 51 familles ont signé un bail dont 5 ont actuellement une dette locative, 29 ont refusé ou pas donné de réponse, les 6 autres situations ont vocation à être réglées en 2008.

L'Office assume donc un risque financier non négligeable et peine à gérer l'accompagnement social lourd de ces familles. Peu de solutions de relogement approprié existent pour certaines familles qui déstabilisent souvent tout un ensemble locatif.

De surcroît les tensions politiques locales empêchent tout dialogue entre l'Office municipal et le conseil général en dépit des tentatives de conciliation conduites par l'ancien préfet et alors, pourtant, qu'une partie du public de l'Office est également celui du département qui lui verse le RMI. Le conseil général des Pyrénées-Orientales a fait le choix de ne travailler qu'avec son outil : l'Office départemental.

A titre d'illustration il peut être relevé que le conseil d'administration de l'Office du 17 juillet 2003 en était venu à diminuer la participation au fonds de solidarité pour le logement (FSL)⁽⁴⁾ de 15 244 € à 1500 €, le département ne reconduisant pas le financement de la médiation sociale que l'Office avait confié à une association qui intervenait pour les situations sociales les plus complexes. Parallèlement, le FSL sollicité par les services sociaux de l'Office, n'avait donné suite à aucun des 36 signalements de familles à difficultés multiples que lui avait adressé l'Office. Enfin les chantiers d'insertion par l'économie du PNRU ne bénéficient d'aucune participation du département.

Le conseil général a été sollicité par l'Office, par courriers des 17 janvier 2006 et 24 janvier 2008, dans le cadre de la démarche de réflexion qui a abouti à l'élaboration de son plan stratégique de patrimoine, mais il n'a pas répondu à l'offre de partenariat qui lui était faite.

4-2 L'attribution

4-2.1 La chambre observe que la constitution d'une commission d'attribution des logements, telle que prévue par l'article R. 441-9 du CCH, n'est intervenue que le 23 juin 2005.

Elle a été dotée d'un règlement intérieur le 14 novembre 2005 qui a été modifié suite aux observations de la mission interministérielle d'inspection du logement social (MILOS) qui demandait la suppression des mentions prévoyant d'écarter les candidats qui avaient une dette envers l'OPAC ou qui avaient été identifiés comme auteurs de troubles de voisinage.

L'article 7 du règlement intérieur relatif aux délibérations de la commission d'attribution prévoit que « *en application du CCH articles 441-1 et 441-3, la commission procède à l'examen des demandes en tenant compte de la composition familiale, du type et niveau de ressources, des conditions de logement actuel des ménages, de l'éloignement du lieu de travail, de la proximité des équipements répondant aux besoins des ménages* ».

Pour ce faire l'article 6 précise que les services de la gestion locative élaborent une première liste de candidats potentiels. « *Ces listes prennent en compte la taille du logement, sa place dans la cage d'escalier, l'âge des locataires de la cage d'escalier, l'ancienneté des occupants, le degré d'occupation des logements en référence à la politique de mixité sociale* ».

Si les propositions de candidats sont faites par le service sur la base de documents distribués en séance, les procès-verbaux ne restituent ni le détail des votes qui seraient très rares, les décisions se prenant le plus souvent « *par consensus* » aux dires de la directrice de la gestion locative, ni la motivation du choix des attributaires.

4-2.2 La chambre s'étonne par ailleurs du nombre élevé de refus suite aux propositions de la CAL ; l'insuffisance du travail d'instruction préalable paraît en être, pour partie, la cause :

Ainsi s'agissant des commissions de février, mars et avril 2008, en ce qui concerne l'agence SUD/centre ville : pour 108 logements à attribuer 199 candidats ont été proposés il y eut 82 refus, soit près d'un sur deux. Ces refus sont fondés pour beaucoup sur la localisation ou le mauvais état du logement mais aussi, pour une vingtaine, sur le fait que sa taille ou son étage ne correspond pas à la demande. Enfin, une dizaine des candidats retenus avaient trouvé un autre logement.

⁽⁴⁾ Le FSL, dont la création et le financement sont assurés par chaque département, accorde des aides financières aux personnes et aux familles en difficulté afin de leur permettre d'accéder à un logement ou de s'y maintenir.
 ROD2 – Office public de l'habitat Perpignan Roussillon

Si les listes établies pour la commission de mars 2008 indiquaient le nom et le prénom du postulant, son âge, sa situation familiale, sa situation professionnelle et l'origine de la demande, elles ne comportaient en revanche aucune indication sur l'ancienneté de la demande, les souhaits et les contraintes personnelles des postulants.

4-2.3 La chambre relève que selon le rapport d'activité pour 2007, le nombre d'attributions réalisées au cours de cette année est en diminution de 10,6% par rapport à 2006. 326 logements sont en effet sortis du potentiel locatif :

- 152 suite aux démolitions du programme ANRU ;
- 116 logements vacants sur le programme ANRU;
- 35 logements vacants sur le centre ville pour des opérations de réhabilitation lourde ;
- 23 logements achetés dans des programmes devant être réhabilités avant de pouvoir être loués.

4-3 L'accession à la propriété

La ville a signé le 8 décembre 2005 la charte de la maison à 100 000 €, initiée par le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement afin de permettre à certains foyers modestes (1,5 SMIC) de devenir propriétaires par le biais d'un prêt locatif accession (PSLA).

Il est prévu de livrer à ce titre 64 maisons T4 et T5 en 2008-2009.

Les critères d'attribution sont les suivants :

- conditions de ressources prévues par la réglementation en vigueur ;
- priorité aux locataires du parc de l'Office en fonction de leur ancienneté dans le parc et de l'ancienneté de la demande ;
- élargissement aux non locataires résidents à Perpignan ;
- accord préalable d'un organisme financier sur le montage financier de l'opération pour le futur acquéreur ou futur locataire - acquéreur.

Une commission d'attribution d'accession à la propriété a été créée, composée de 4 membres à voix délibérative représentant : l'Etat (1), les locataires (1) et la ville de Perpignan (2).

Dans les territoires du PNRU l'acquisition de « *la maison d'aujourd'hui* » se fait grâce au nouveau prêt à 0% et au prêt à l'accession sociale dans la limite de plafonds de revenus du ménage (24 959 € annuels pour 4 personnes). Sur les autres territoires il y a deux possibilités :

1- le contrat de location accession (PSLA) : le plafond de ressources pour bénéficier du PSLA est de 32 390 € pour 4 personnes ;

2- le dispositif du foncier différé : le ménage achète en deux temps, le bâtiment puis le terrain. Il conclut avec la commune d'implantation un contrat notarié de bail à construction pour une durée supérieure ou égale à celle du remboursement du prêt et peut bénéficier du prêt à 0% et du PAS.

474 dossiers ont été envoyés aux candidats à l'accession à la propriété suite à leurs demandes écrites (PV du bureau du 1^{er} février 2007). La première réunion de la commission d'attribution est intervenue le 13 juillet 2007 pour attribuer les villas de trois programmes en cours : 264 dossiers ont été réceptionnés dont 109 de locataires de l'Office, 121 de locataires d'autres bailleurs perpignanais, 27 de locataires des Pyrénées-Orientales hors Perpignan, 7 de locataires d'autres départements.

9 candidats ont été retenus pour 9 villas rue Rosa bonheur, 15 pour 19 villas au parc Ducup et 3 pour 4 villas au domaine d'Aragon.

Peu de candidats ont pu être retenus, le taux d'endettement requis étant trop élevé pour des foyers au très faible niveau de revenus d'autant que, de surcroît, la simulation était faite pour un projet de 100 000 € alors que la maison, rue Rosa bonheur ressort à 146 747 €, frais de notaire compris, entraînant un prix résiduel au final de 116 897 € compte tenu d'une subvention ECS de 3 200 € (chauffage solaire région), d'une subvention de la ville de 20 000 €, des aides Effinergie de 6 400 € (ADEME), et GDF de 250 € (basse consommation).

5- LA PARTICIPATION A L'OPERATION DE RENOVATION URBAINE

5-1 Le cadre conventionnel général

5-1.1 Le programme de rénovation urbaine de Perpignan a fait l'objet d'une convention signée le 9 juillet 2005 pour la période 2005-2010 entre :

- L'agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) ;
- La commune de Perpignan comme porteur de projet ;
- L'association foncière logement ⁽⁵⁾ qui bénéficie de contreparties cédées à titre gratuit à hauteur de 25% de la SHON produite, afin qu'elle réalise des logements locatifs à loyers libres pour contribuer à la diversification sociale des quartiers ;
 - La communauté d'agglomération de Perpignan au titre essentiellement de ses compétences réseaux humides;
 - Les bailleurs sociaux et les maîtres d'ouvrage publics ou privés concernés : l'OPH Perpignan Roussillon, l'OPH 66, et deux sociétés qui interviennent dans le cadre de programmes de restauration immobilière en centre ancien : Perpignan Réhabilitation SA (PRSA) et la société d'aménagement foncier et d'urbanisme (SAFU) SEM de la ville et de la communauté d'agglomération ;
 - Les autres maîtres d'ouvrage : SEREP, EPARECA, régie de l'arsenal ;
 - La caisse des dépôts et consignations ;
 - l'Etat.

Ce volet territorial principal de la politique de la ville se situe dans la continuité des actions précédentes qui avaient une géographie prioritaire proche : le dispositif DSQ (développement social des quartiers) sur le quartier Saint-Jacques (1984-1989) ; étendu au quartier du Haut Vernet pour le dispositif DSU (développement social urbain) (1989-1993) ; le contrat de ville mono communal XIème plan (1993-1999) et le contrat de ville intercommunal XIIème plan (2000-2006).

Le conseil général n'est pas partie au dispositif même si initialement sa participation y était prévue. Le conseil régional n'a pas souhaité non plus être signataire de la convention mais a accordé une subvention pour le logement social.

En réponse, le président du conseil régional indique que la Région a fait le choix de ne pas signer les conventions cadre ANRU pour privilégier des conventions bilatérales avec les porteurs de projets (ville ou agglomération). Pour la période 2005-2013, s'agissant de Perpignan, la région a décidé, sans y être partie, d'accompagner le projet de rénovation urbaine avec une enveloppe arrêtée à un montant maximum de 2 552 280 € (délibérations du 22 juillet 2005 et du 6 février 2007). La convention bilatérale signée avec la ville de Perpignan le 15 mars 2007 entérine la participation suivante :

- 1 169 280 € pour 42 opérations de construction, soit un forfait de 1 440 € pour chacun des 812 logements concernés ;
- 1 383 000 € pour 4 opérations de réhabilitation, soit un forfait de 1000 € pour chacun des 1 383 logements concernés.

⁽⁵⁾ Association loi 1901 créée dans le cadre d'une convention Etat-ERSL (union d'économie sociale pour le logement représentant les organismes gestionnaires du 1% logement) signée le 11 décembre 2001. Ni promoteur, ni constructeur, la Foncière Logement joue un rôle totalement novateur puisqu'il lui incombe, avant tout, d'élaborer et de mettre en œuvre une politique de diversification et de renouvellement de l'offre locative, avec à terme le propos de participer au financement des retraites des salariés du secteur privé
 ROD2 – Office public de l'habitat Perpignan Roussillon

L'enveloppe individualisée pour l'Office au 5 janvier 2009 est de 118 080 € avec une programmation de 705 logements en construction, 1 383 en réhabilitation. Les 6 dossiers reçus ont été approuvés, soit 82 constructions.

5-1.2 L'intervention est concentrée sur 3 périmètres situés en zone urbaine sensible :

- Le quartier du Vernet avec 3 sites : Vernet Peyrestortes, Vernet Salanque et Vernet Clodion Torcadis Roudayre.

Ce quartier bénéficie depuis 2002 d'une opération de renouvellement urbain qui a permis de commencer la dédensification de l'habitat collectif, le traitement des espaces extérieurs et le désenclavement vers le centre du Vernet.

- Le centre ancien classé en secteur sauvegardé depuis le 28 février 2003 avec ses trois quartiers : Saint-Jacques, Saint-Mathieu, La Réal. Le président de la communauté d'agglomération fait valoir que l'intervention de l'Office en centre ville lui permet d'acquérir un savoir faire qui pourra être utile dans certaines autres communes de l'agglomération pareillement confrontées à un centre ancien qui se dégrade.

Ce secteur a fait l'objet de la mise en place d'un plan d'éradication de l'habitat indigne signé le 26 août 2002 dans la continuité duquel la ville s'est engagée dans l'OPAH-RU en cours. La convention de partenariat financier de ce plan a été signée en avril 2003 : dans ce cadre l'intervention qui concerne environ 1600 logements, doit aboutir à la remise sur le marché de 1200 d'entre eux selon des modes opératoires divers : incitation par des aides publiques aux bailleurs privés, coercition par des arrêtés de péril et d'insalubrité, dédensification à l'échelle de l'immeuble, du groupe d'immeubles ou des îlots.

- La copropriété Baléares Rois de Majorque qui est classée comme copropriété dégradée soumise à un plan de sauvegarde par arrêté préfectoral du 24 janvier 2004.

5-1.3 En cohérence avec le plan local de l'habitat (PLH), le programme de rénovation urbaine porte sur la démolition et la reconstruction de l'offre locative sociale, la construction de nouveaux logements en accession, des aménagements urbains, le traitement des espaces publics et espaces verts, le développement des équipements publics et des commerces.

Il s'agit de désenclaver des quartiers pour en changer l'image et en diversifier le peuplement, aussi le PNRU comporte-t-il un nombre important de démolitions (pour un coût chiffré, dans la convention, à 25 000 € par logement).

La chambre relève que ces démolitions concernent soit des logements réhabilités récemment, soit des logements sur lesquels il y a encore des prêts en cours.

Au 1^{er} septembre 2008, la synthèse financière de la convention consolidée (avenant simplifié n° 7) établie par la DDE fait ressortir une base de financement prévisionnel de l'opération ANRU de 218 823 399 € selon le détail suivant, pour chacun des partenaires :

- ville	26 623 119 €
- EPCI	3 122 114 €
- conseil général ⁽⁶⁾	3 235 770 €
- conseil régional	1 651 400 €
- bailleurs sociaux	81 651 846 €
- CDC	1 616 000 €
- Europe	2 187 820 €
- Etat	2 357 020 €
- Autres	8 277 160 €
- ANRU	87 773 802 €

⁽⁶⁾ Cet engagement a cependant été remis en cause depuis.
 ROD2 – Office public de l'habitat Perpignan Roussillon

Cette enveloppe est consacrée pour :

- 16 786 935 € à la démolition de logements sociaux ;
- 79 139 684 € à la création de logements sociaux ;
 - 612 337 € au changement d'usage de logements sociaux (création d'ateliers de quartiers...) ;
- 23 208 000 € à la requalification d'îlots anciens dégradés ;
- 11 242 964 € à la réhabilitation ;
- 7 068 817 € à la résidentialisation ;
- 2 690 250 € à l'amélioration de la qualité de service (vidéosurveillance, porte anti-vandalisme, contrôle d'accès des entrées) ;
- 38 099 380 € à des aménagements d'espaces extérieurs dont le réaménagement de la place de de la République, la plus vaste place du centre ancien de Perpignan (5 628 000 €)
- 34 229 760 € à des équipements et locaux associatifs ;
- 5 745 272 € pour l'ingénierie et la conduite de projet.

Les fonds consacrés à la création de logements sociaux représentent 36% de l'enveloppe seulement.

Dans le cadre du PNRU une convention de mise en œuvre foncière des opérations a été par ailleurs conclue entre la ville de Perpignan et l'OPAC, le 14 novembre 2005. La ville s'y engage à céder à l'Office des biens ou droits immobiliers sur la base de l'estimation des services des domaines. Les faibles capacités de financement de l'Office font cependant obstacle à la pleine efficacité de l'accord et comme le souligne l'ordonnateur, il a du nouer un partenariat pour assumer ses engagements.

5-2 Les obligations de l'OPH

L'OPH Perpignan Roussillon est le principal acteur, côté bailleurs sociaux avec à sa charge :

- 531 démolitions de LLS au sein des quartiers éligibles du Vernet : 177 sur le quartier Vernet Salanque, 184 sur celui de Vernet Torcatis et 170 sur la cité Peyrestortes ;
- 532 reconstructions dont 248 sur les trois sites concernés et 284 hors site ;
- 85 acquisitions et réhabilitations dans une copropriété privée en difficulté (Baléares-Majorque) ;
- 40 logements sociaux à acquérir et améliorer en centre ancien ;
- 1 383 logements locatifs sociaux à réhabiliter sur ces sites et en dehors ;
- 1 834 logements locatifs sociaux à résidentialiser sur ces sites et en dehors ;
- 900 m² d'équipements ;
- la mise à disposition de terrains à l'association foncière logement pour la mise en œuvre de 65 logements.

L'estimation prévisionnelle de l'opération est pour l'Office de 112 575 200 € (rapport d'activité 2005) alors qu'il consacre 18 868 000 € au plan de cohésion sociale et 7 200 000 € à l'amélioration du parc existant, hors PNRU. Le planning des réalisations donne la priorité au PNRU.

Pour la mise en oeuvre de cette programmation l'ANRU a demandé à l'OPH, de rechercher un ou plusieurs partenaires afin, notamment de faciliter la mise en œuvre du programme d'accession sociale, compte tenu de son plan de charge important sur la partie locative et de son manque d'expérience dans ce secteur d'activité.

La chambre note que cela s'est fait au terme d'une mise en concurrence qui a permis de recueillir 3 offres (I3F, SNI, 3 moulins Habitat), celle d'Immobilière 3 F a été retenue et le projet de convention de partenariat a été adopté par le conseil d'administration de l'organisme le 16 juin 2008. Ce partenariat est conclu pour 5 ans.

5-3 Le PNRU se situe dans le prolongement d'une OPAH RU (opération programmée d'amélioration de l'habitat renouvellement urbain)

Cette opération OPAH RU est consacrée en priorité à l'habitat insalubre et aux logements vacants : la ville de Perpignan s'est engagée à traiter les situations urbaines et sociales les plus difficiles notamment dans les quartiers Saint-Jacques et Saint-Mathieu qui constituent un bâti de 8 900 logements datant du XI^{ème} siècle dont 4 000 indignes au nombre desquels 2 000 logements en péril ou insalubres.

L'OPAH RU vise à inciter les propriétaires de logements anciens dégradés à investir pour les améliorer par un ensemble d'actions incitatives et coercitives et d'aides financières, via l'agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (l'ANAH). Un bureau d'études a été missionné pour coordonner cette réhabilitation qui concerne aussi bien les investisseurs privés que les bailleurs sociaux. L'objectif d'ici fin 2008 sur l'hyper centre est celui de la création de 150 logements PLAI réservés aux ménages qui disposent de faibles ressources ainsi que de 300 logements locatifs conventionnés.

Le cas particulier de la cité AL Puig mérite d'être relevé en ce qu'il rend compte de la difficulté de ce type d'opération que l'Office ne peut équilibrer sur ses seules ressources.

Cet ensemble, connu sous l'appellation « Caserne Saint-Jacques », date de 1686, et a été désaffecté de ses fonctions militaires en 1928 pour être rétrocédé à la Ville. Rentré dans le patrimoine de l'Office en 1957, il est en partie classé et inclus dans le périmètre du plan de sauvegarde et de mise en valeur du secteur sauvegardé approuvé par la ville de Perpignan. L'ensemble est composé de 61 logements dont 4 vacants.

Le peuplement, mixte au départ, a connu peu à peu une concentration de grandes familles gitanes dont plus de 50% sont présentes sur le site depuis plus de 10 ans. Elles vivent majoritairement de minima sociaux, et 78,9% des loyers et charges appelés sont couverts par l'APL.

Depuis son entrée dans le patrimoine de l'Office, la résidence Al Puig a fait l'objet de plusieurs campagnes de travaux.

Les travaux entrepris en 1983 ont concerné la réfection des toitures et des planchers en derniers niveaux.

L'opération de réhabilitation conduite en 1999-2000 a porté sur la réfection des cuisines, salles de bain et gaines techniques, la plomberie (réfection de chaudières et radiateurs, installation de ventilations mécaniques centralisées, VMC), l'électricité (dans les parties communes et les logements), la menuiserie (réfection des portes palières, fenêtres et volets) pour un montant total de 1 032 062 € TTC.

La cité Al Puig a ensuite été sélectionnée pour être rattachée au projet de rénovation urbaine avec un taux de subvention de 25%.

Une équipe de maîtrise d'œuvre a alors réalisé un diagnostic de l'ensemble en proposant des travaux « a minima » pour 2 834 844 € TTC soit 46 473 € TTC par logement pour :

- Le gros œuvre : démolition des sols puis remplacement, plancher à refaire avec des reprises de structures, purges des murs, carrelage dans les cuisines et salles de bains, remplacement des sanitaires ;
- La plomberie : remplacement de 50% des chaudières, 20% des radiateurs, 50% des thermostats d'ambiance, 25% des robinets et réparation du réseau d'écoulement des eaux pluviales ;
- L'électricité : 80% du réseau est à refaire, réfection des gaines, installation du désenfumage, révision générale ;
- Les menuiseries : remplacement 20% des portes palières, réinstallation de 90% des portes, révision fixations et scellement de volets détériorés ;
- Les peintures : reprises de menuiseries intérieures.

La chambre constate que les travaux envisagés sont, pour partie, de même nature que ceux engagés 8 ans plus tôt du fait des détériorations commises, ce qui pose la question de l'accompagnement social des locataires.

Elle relève enfin que suite à la consultation des entreprises l'estimation prévisionnelle des travaux étant dépassée de 151%, les marchés de maîtrise d'œuvre, contrôle technique et coordination sécurité et protection de la santé ont été résiliés et qu'il a été décidé de surseoir au lancement de la procédure d'attribution des marchés de travaux. L'OPH n'ayant pas la capacité de financer le reste à charge d'une telle opération il a été demandé à la ville de porter sa participation financière à 625 250 € et à l'ANRU de porter sa participation de 25% à 40%.

5-4 Premier bilan

L'intervention de l'ANRU est ressentie par l'OPH comme centralisatrice et technocratique par rapport à celle de l'ANAH dont la qualité du partenariat est reconnue.

L'ordonnateur fait valoir qu'il serait préférable d'avoir des cahiers des charges d'objectifs plutôt que des projets normés sans souplesse, ainsi qu'il appréhende ceux de l'ANRU.

L'instruction locale par la direction départementale de l'équipement (DDE), doublée de l'instruction supplémentaire du dossier à l'ANRU à Paris alourdit le processus. Une délégation locale des paiements, à l'image de ce qui se fait pour les dossiers ANAH pourrait contribuer à fluidifier l'instruction et les paiements des subventions. Le dépôt sur les modèles spécifiques à chaque co-financier des dossiers de financement, des demandes de prêts et/ou de garantie pourrait être revu au bénéfice d'un modèle unique afin de réduire le poids administratif du traitement des dossiers.

5-4-1 Le bilan financier

Le bilan financier des engagements et des paiements, au regard de la règle adoptée par l'agence de dégagement d'office des opérations non engagées 2 ans après la date prévisionnelle fait apparaître la situation suivante au printemps 2008 :

- des opérations auraient dû être engagées avant le 31 décembre 2007 pour un montant total de subventions de 6,9 M€ ;
- des opérations devraient être engagées avant le 30 juin 2008 pour un montant total de subventions de 3,8 M€

Au 5 mars 2008 le tableau de suivi des demandes de subventions ANRU établi par l'Office fait ressortir un délai moyen de 9 mois pour les versements et un pourcentage de 35% de subvention reçue/subvention demandée.

Le compte-rendu de la réunion de revue de projet du 15 mai 2008 fait état d'un décalage de la programmation financière d'environ 18 mois ainsi que d'un décalage entre démolitions et reconstructions avec un point le plus bas en 2008. Une partie du dérapage de délai s'explique par des retards sur le démarrage des opérations, l'autre partie est due à la modification des mécanismes d'engagement d'opérations consécutive au nouveau règlement financier (REFI) de l'ANRU.

Le planning prévisionnel établi par l'Office au 11 juin 2008 prévoit les dernières livraisons pour fin 2011 ce qui n'est pas sans poser le problème du financement de ces dernières opérations qui seraient réalisées après le terme de l'engagement contractuel d'autant que les rapports financiers de l'agence ont mis en évidence un phénomène dénommé la « bosse de l'ANRU » c'est-à-dire un besoin de crédits supplémentaires concentré dans le temps, du fait de l'afflux des difficultés de trésorerie en raison du décalage des réalisations.

5-4.2 Le bilan des démolitions

5-4.2.1 Le diagnostic social établi par la MOUS le 25 avril 2006 relevait, dans ses conclusions, que le projet de rénovation urbaine concernait une zone composite :

- Peyrestortes se distingue par un très grand attachement au quartier que 89% des locataires refusent de quitter alors qu'au vu des programmations démolition-reconstruction, il sera très difficile de parvenir à équilibrer l'offre et les souhaits ;

- Torcatis est un quartier plutôt intégré, 43% des ménages sont des actifs ayant un emploi et de nombreux locataires ne comprennent pas les raisons qui motivent la démolition de leur logement d'autant que des actions de réhabilitation y ont été réalisées dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain : mises aux normes techniques en matière de sécurité, étanchéité et électricité, confort (suppression des vides ordures, intervention sur les menuiseries extérieures et les volets roulants, câblages, boîtes aux lettres, portes palières et garages), environnement (modénatures, façades, dédensification, traitement des espaces communs). La chambre s'étonne en conséquence du choix de démolir là 184 logements ;

- Vernet Salanque est un quartier très dégradé et déprimé qu'un tiers de ses habitants souhaitent quitter.

Or si le programme est bien engagé sur le centre ville, le retard se concentre sur le quartier de Vernet Salanque, le plus défavorisé. L'objectif de mixité sociale y est d'autant plus difficile à atteindre que La Foncière Logement, qui avait demandé une réhabilitation complète du quartier et notamment plus de démolitions, n'a cependant pas, à ce jour, de projet de construction à court terme. Les terrains, qui lui ont été cédés gratuitement au titre de la convention, lui constituent des réserves foncières en attendant que le quartier se transforme suffisamment pour pouvoir y réaliser du locatif libre⁽⁷⁾.

5-4.2.2 Par ailleurs les conditions de passation des marchés de démolition appellent certaines interrogations.

Par délibération du 26 mai 2005, le conseil d'administration de l'Office a approuvé le principe de la démolition des 531 logements inscrits dans la convention ANRU et autorisé le lancement des trois premières opérations de démolition. Une même société se trouve en charge des trois marchés au terme de trois procédures engagées en appels d'offres ouverts :

- 45 logements (bâtiments A, B et G) à Peyrestortes.

L'estimation prévisionnelle des travaux établie par le maître d'œuvre était de 245 180 € TTC. La pondération des critères est la suivante : 50% pour la valeur technique, 50% pour le prix.

3 candidatures ont été déclarées recevables, 3 offres remises :

- Auxiliaire de démolition 204 867,62 €, -22,5% de l'estimation ;
- Delair Navarra 263 627,10 €, -0,2% de l'estimation ;
- Sempare et fils/Camar/Roussillon Terrassement/Caminal 307 693,01 € + 16,4% de l'estimation.

Les 3 offres ont été notées à égalité pour le critère valeur technique tandis qu'Auxiliaire Démolition était en tête pour le critère prix. La commission d'appel d'offres (CAO) en séance du 12 décembre 2005 lui a attribué le marché.

⁽⁷⁾ Les terrains cédés à la Foncière découlent de la convention ANRU et notamment du schéma d'aménagement urbain de chacun des sites. Il s'agit de la contrepartie du cofinancement du 1 % à l'ANRU dans un souci d'apport de mixité sociale dans les quartiers. La cession de terrains pour la réalisation de 65 logements (32 à Vernet Salanque, 0 à Peyrestortes, 33 à Torcatis a fait l'objet d'une décision du CA de l'OPH du 21 juin 2007 qui approuve l'avenant simplifié n°3 de la convention de rénovation urbaine qui en traite.

- 75 logements (bâtiments XW, X, Y) à Vernet Salanque.

L'estimation prévisionnelle était de 454 480 € TTC. La pondération des critères donnait 60% au critère de prix et 40% à la valeur technique.

Trois plis ont été considérés comme recevables et les trois offres correspondantes ont été analysées : Delair Navarra 705 735,68 € soit + 61,7% par rapport à l'estimation du maître d'œuvre (463 504 €), Auxiliaire de Démolition 337 355,72 € soit -22,7%, SMD 424 819,20 € soit -2,7%.

La CAO en séance du 31 mars 2006 a attribué le marché à l'entreprise mieux disante Auxiliaire de Démolition.

Le rapport d'analyse des offres relevait que le prix de l'entreprise était cependant très bas pour la dépose de l'amiante dans les bâtiments et « *qu'il y aurait lieu de faire confirmer que le prix du désamiantage correspond bien à la totalité des logements et non aux seuls qui étaient accessibles lors du diagnostic amiante* ».

Cette recommandation n'a pas été suivie d'effet. En effet, le 6 mai 2008 la CAO a donné un avis favorable à la passation d'un avenant n°1 à ce marché qui a porté le montant du marché à 378 090,87 € TTC au motif que le diagnostic sur lequel s'appuyait le marché n'avait pu être réalisé de manière exhaustive et que compte tenu du volume plus important d'amiante découvert, l'entreprise avait demandé le paiement de travaux supplémentaires.

- 32 logements (barre P) à Torcadis.

L'estimation prévisionnelle était de 233 220 € TTC. La pondération des critères donnait 60% pour le prix, 40% pour la valeur technique.

3 plis ont été considérés comme recevables et les 3 offres correspondantes ont été analysées : Delair Navarra 388 777,08 €, +66,5% de l'estimation, Auxiliaire de Démolition 159 247,40 €, -31,7% de l'estimation, Société Méditerranéenne de Démolition (SMD) 245 578 €, +5,4%.

Le rapport d'analyse des offres relevait que le prix des travaux de désamiantage est « assez bas » dans la proposition de l'entreprise Auxiliaire de Démolition. La CAO en séance du 31 mars 2006 a attribué le marché à cette entreprise.

Dans les trois cas la dispersion des offres par rapport à l'estimation prévisionnelle offre l'apparence d'offres de couverture et l'ordonnateur aurait pu s'en étonner tout comme de soumissions qui pouvaient paraître anormalement basses par rapport à l'estimation prévisionnelle (- 22,5% pour la première consultation, - 22,7 pour la seconde, - 31,7% pour la troisième) et demander des précisions à l'entreprise sur la constitution de son prix.

La chambre rappelle à l'ordonnateur que l'article 55 du CMP alors applicable prévoit que la commission d'appel d'offres peut rejeter l'offre en cause après décision motivée après avoir demandé par écrit les précisions qu'elle juge opportunes et vérifié les justifications fournies ; ceci peut éviter au maître d'ouvrage d'être victime de pratiques anticoncurrentielles qui renchérissent le coût de la construction.

L'OPH prend note des observations relatives à la passation des premiers marchés de démolition et s'engage à prendre des dispositions pour les nouveaux marchés de maîtrise d'œuvre et de travaux qui seront lancés pour le reste de logements à démolir.

5-4.3 Le relogement : l'exemple de la cité de Peyrestortes

Le quartier de Peyrestortes comprend au total 170 logements à démolir dont 21 étaient initialement vacants. Le site est composé de 3 ensembles construits à des périodes et avec des financements différents.

Les locataires, issus à 89% de la communauté gitane appartiennent à une catégorie sociale très précaire, fragile et âgée avec seulement 13% d'actifs.

Une « Charte de relogement⁽⁸⁾ », encadrant les relations bailleur-locataire, a été rédigée par l'OPH. Il s'y engage notamment à faire trois propositions de relogement au maximum à chaque locataire, portant sur des logements ayant des caractéristiques comparables à celles des logements quittés, et en adéquation avec les ressources des ménages.

La charte ne contient toutefois aucune disposition chiffrée en termes d'engagement dans le temps et de délai pour la formulation des propositions de relogement.

L'Office prend en charge, sur une base forfaitaire, les frais de déménagement et les frais annexes d'installation (raccordement au réseau d'eau, téléphone fixe, ouverture des compteurs, frais de suivi du courrier).

La totalité des relogements doit être assurée par l'OPH sur son patrimoine existant ou à venir. Une règle préalable « du 1 locataire sur 2 relogé dans du neuf » a été posée⁽⁹⁾.

La quasi-totalité des personnes, et tout particulièrement sur le projet Peyrestortes, ont exprimé le souhait d'être relogées dans le même quartier. A l'inverse, aucune personne n'a exprimé le souhait d'accéder à la propriété, en raison du faible niveau de revenu constaté sur la zone.

Il ressort de l'étude réalisée par l'Office, sur les situations définitives (relogement définitif ou propositions de relogement définitif) à la demande de l'ANRU, en janvier 2007 que :

- la règle du « 1 locataire sur 2 relogé dans du neuf » est dépassée, 64,4% des locataires seront relogés dans du neuf ;

- la grande majorité des locataires souhaitait rester sur le site mais le projet ne prévoyait que la réalisation de 87 logements neufs sur le site, ce qui rend la réalisation des souhaits des familles difficile. Des propositions complémentaires ont donc été faites dans un périmètre voisin ;

- le taux d'effort varie selon les ensembles et les relogements se font avec en moyenne un taux d'effort sur l'augmentation du montant des loyers de 7%. Si 60% des relogements permettent aux familles de connaître une diminution du montant de leurs loyers – charges comprises, à l'inverse, 30% d'entre elles voient leurs loyers augmenter de plus de 5 €. Toutefois, ces variations sont la conséquence exclusive de l'octroi d'un logement plus ou moins grand que celui détenu initialement.

L'opération a bénéficié d'une subvention de 5 869 741 € de l'ANRU pour une opération d'un montant global de 6 383 716 € TTC, les 513 975 € restants correspondent à la valorisation foncière.

Le détail des coûts est le suivant :

- coûts patrimoniaux : 3 013 566,74 € dont 406 800,03 € au titre des pertes d'autofinancement (loyers et charges perdus du fait des démolitions) et 2 606 766,71 € de capital restant dû ;

- coûts d'accompagnement social : 528 717,35 € dont 113 985 € de frais de déménagement, 223 500 € de frais d'aménagement liés au relogement et 191 232,36 € de MOUS ;

- coûts techniques 2 841 432,15 € de travaux et prestations intellectuelles.

⁽⁸⁾ Validée par délibération du CA OPAC le 26 mai 2005

⁽⁹⁾ Le diagnostic social souligne que la règle a été dépassée, car 66,4% des locataires seraient relogés dans du neuf.
ROD2 – Office public de l'habitat Perpignan Roussillon

5-4.4 Les réhabilitations : l'exemple de la copropriété Baléares Rois de Majorque en plan de sauvegarde

La situation de départ était celle de trois copropriétés issues d'opérations d'accèsion à la propriété dont une a été rachetée par un opérateur social qui l'a réhabilitée. Les deux autres pâtissaient d'une absence d'entretien justifiant un classement en copropriété dégradée par arrêté préfectoral du 24 janvier 2004.

La ville a négocié la rétrocession à l'euro symbolique des voies et réseaux pour pouvoir les réhabiliter tandis que l'ANAH intervient auprès des propriétaires occupants et non occupants pour aider au financement de la réhabilitation.

Le propos de l'Office est d'acheter 85 logements sur 260 en PLAI au taux de subvention de 25%. Les acquisitions ont vocation à se faire dans un premier temps avec le concours du droit de préemption de la ville qui acquiert pour le compte de l'Office l'ensemble des logements mis en vente (environ 30). Dans un deuxième temps, des contacts et stratégies se mettent en place avec d'autres propriétaires non occupants, afin de procéder en parallèle à d'autres acquisitions et/ou des échanges permettant de prévoir dans le temps des interventions par cage d'escaliers ou mieux par groupe de cages ou bâtiments. Il s'agit d'intervenir de manière marquante et significative au départ afin d'influer fortement sur l'image et d'afficher l'objectif à atteindre aussi au travers d'actions sur les parties communes qui sont permises par la détention de la majorité des parts de copropriété. Le rythme de l'intervention se normalisera par la suite afin de favoriser la mise en oeuvre du plan de sauvegarde et le travail de concertation auprès des propriétaires occupants.

L'éligibilité des financements des opérations étant soumise au classement de la copropriété en plan de sauvegarde, le financement de l'ANRU sera validé après étude conjointe avec l'ANAH, notamment pour les travaux sur les parties communes.

Le coût des travaux estimé sur les logements acquis-améliorés et les parties communes, rapporté au logement est de 90 000 €, opération équilibrée par le prix des loyers.

5-4.5 Le financement difficile de l'opération de réhabilitation de la rue des Carlettes à Perpignan

Cette opération est illustrative des difficultés que peut rencontrer l'Office dans le montage financier d'une opération de réhabilitation lourde, la transformation d'anciens entrepôts en 20 logements collectifs situés avenue du Canigou et rue des Carlettes à Perpignan, obligeant la ville et l'ANRU à venir en renfort.

L'ensemble, composé de deux bâtiments, est divisé en 7 logements financés à l'aide de Prêts Locatifs Aidés d'Intégration (PLAI) et 13 logements financés à l'aide de Prêts Locatifs à Usage Social-CD (PLUS-CD).

Le plan de financement prévisionnel a été adopté par une délibération du conseil d'administration de l'OPH en date du 26 juin 2006 pour un total de 1 930 905 € réparti entre 341 121 € au titre de la charge foncière et 1 546 784 € pour l'opération de construction. Les ressources affectées consistaient d'une part, en 340 259 € de subventions, soit 265 553 € par l'ANRU et 74 706 € par le conseil général et, d'autre part, en 1 590 465 € de prêts de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Le 17 novembre 2006, la séance d'ouverture des plis réceptionnés dans le cadre de la procédure d'appel d'offres ouvert fait apparaître un montant de travaux de 1 717 209 € HT, contre un coût d'objectif de 1 184 783 € HT soit un dépassement de 45% de l'enveloppe prévisionnelle. Le rapport d'analyse du maître d'oeuvre évoque une démolition en site contraignant, des reprises en sous-oeuvre dans l'existant, un rapport très défavorable entre SHOB et SHON créée (714m² de parking fermé et 432m² de terrasses, balcons, que l'on ne peut valoriser en loyer à hauteur de leur prix de revient). Le résultat de l'appel d'offres ne fait que confirmer le décalage entre le budget de l'Office (induit par les perspectives de loyers directement liés à la surface habitable) et le coût réel de l'opération.

Une délibération du 11 décembre 2006 adopte un nouveau plan de financement : le montant estimé de l'opération passe de 1 930 905 € TTC à 2 405 329 € TTC, soit un surplus de 474 424 € (+ 24,6%). Par une délibération du 18 décembre 2006 la Ville de Perpignan approuve la prise en charge du financement d'une partie de la surcharge financière à hauteur de 255 000 €, l'ANRU étant sollicitée pour le surplus.

Au final, la chambre a constaté qu'à ce jour le bilan de la mise en œuvre du PNRU est encore contrasté avec d'importants retards dans la réalisation des opérations, des difficultés pour respecter les enveloppes initiales et atteindre les objectifs de mixité sociale et le risque de ne pas disposer des financements suffisants pour mener les projets à terme.

6- L'INTERVENTION DE L'OPH DANS LA CONVENTION DE DELEGATION DE COMPETENCE PORTANT SUR LA GESTION DES AIDES A LA PIERRE CONFIEE A LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE PERPIGNAN MEDITERRANEE

Dans ce cadre, en cohérence avec les objectifs du plan de cohésion sociale et du plan local de l'habitat (PLH), l'objectif global de réalisation pour la communauté d'agglomération de Perpignan Méditerranée sur 2006-2008 a été fixé à 1200 logements locatifs sociaux, en construction neuve ou par acquisition-amélioration, à raison de 913 logements PLUS, 122 PLAI et 165 PLS. Ces chiffres qui ne comprennent pas les logements prévus par la convention de rénovation urbaine de l'ANRU correspondent à un doublement du rythme moyen de la production de logements sociaux antérieure à 2004.

La ville de Perpignan doit atteindre 50% de l'objectif assigné par l'Etat à l'agglomération (soit plus de 200 logements locatifs sociaux en moyenne annuelle) tout en réalisant les opérations prévues dans le projet du PNRU. La convention de délégation de compétence prévoit, en outre, la réhabilitation de 300 logements locatifs sociaux, la livraison de 60 logements en location accession (PSLA).

- Par délibération du 2 avril 2007 le conseil d'administration de l'Office a approuvé la signature d'une convention de partenariat entre PMCA et l'Office qui prévoit notamment l'établissement d'une programmation annuelle concertée dans le respect du PLH. La communauté d'agglomération s'engage à soutenir les projets de l'office dans le cadre du fonds d'intervention foncier (le FIF) qu'elle a mis en place dans le cadre de la réalisation du plan de cohésion sociale⁽¹⁰⁾

La contribution au PCS représente pour l'Office l'opportunité de mixer son offre et de réaliser des opérations en dehors de la ville de Perpignan, sur le territoire de l'agglomération.

Ceci ne peut se faire cependant que dans la limite de ce que lui permettent des fonds propres réduits et un coût élevé du foncier.

En conséquence, l'Office a choisi d'intervenir en utilisant la formule de la vente en état futur d'achèvement (VEFA), qui évite le poids de la mise en oeuvre d'une maîtrise d'ouvrage publique et pallie l'absence de foncier.

12 opérations en VEFA sont ainsi programmées entre 2006 et 2008 pour aboutir à l'acquisition d'un total de 104 logements.

Trois ont connu un commencement de réalisation à Perpignan, (les Oréades avec 16 logements, le Chelsea avec 11 logements, le domaine d'Aragon avec 4 villas en PSLA), une quatrième opération de 4 logements envisagée à Sainte-Marie-La-Mer a été abandonnée par le promoteur faute de commercialisation.

⁽¹⁰⁾ Le FIF permet de constituer des réserves et d'octroyer une subvention à l'acquisition foncière et immobilière sociales pour compenser l'effort financier exposé par l'opérateur, dans un contexte tendu du marché du foncier. Une fois calculé le prix d'équilibre de l'opération, il y a prise en charge d'une partie de la surcharge foncière pour les communes de l'agglomération ou les bailleurs sociaux à la gouvernance desquels participe PMCA, tels l'OPH municipal et dont elle garantit les emprunts.
 ROD2 – Office public de l'habitat Perpignan Roussillon

Le président de la communauté d'agglomération fait valoir que l'utilisation de la VEFA, forme de partenariat public-privé, est pour l'Office un moyen d'accroître la capacité de son parc en évitant de recourir de façon conséquente à ses moyens humains mobilisés par ailleurs au titre du PNRU. Selon lui, cela permet également d'assurer une forme de mixité des programmes de logements.

- Les programmes d'accession à la propriété sont limités par ailleurs par les conditions édictées par la société de garantie accession (SGA) des offices⁽¹¹⁾.

L'encours garanti pour les PLSA se limite au prix d'achat des terrains, soit 135 K€ pour le domaine d'Aragon. Les fonds propres doivent être au moins égaux à 20% de l'encours garanti. Au cas d'espèce l'Office a déclaré 50%, soit 67 K€ mis en couverture.

Cette garantie n'intervient que lorsque les pertes d'accession sont supérieures à 50% des fonds propres dédiés (seuil de reversement) et il y a une franchise de 50% des pertes appréciables après 5 ans d'exercices clôturés. Enfin si les opérations sont lancées sans commercialisation préalable, les pertes ne peuvent être garanties que pour 30 à 35% de l'encours.

La chambre note que la faiblesse des fonds propres de l'Office risque dès lors de limiter son activité d'accession aux programmes déjà lancés, soit 19 logements PLSA et 40 en accession.

Délibéré à la chambre régionale des comptes de Languedoc-Roussillon le 13 février 2009.

⁽¹¹⁾ L'article 64 de la loi SRU établit qu'un organisme HLM ne peut mener une activité d'accession que s'il obtient la garantie de la SGA, créée en 2003.
ROD2 – Office public de l'habitat Perpignan Roussillon

Annexe 1

ELEMENTS FINANCIERS

RATIOS DE GESTION 1999-2005

En €

libelles	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
total charges non récupérables classe 6	24 393 228	26 560 503	25 135 452	26 061 714	27 623 754	28 922 393	29 445 255
charges exceptionnelles 675/678	233 910	680 959	266 533	371 375	179 126	141 890	166 997
charges financières 661/666/667/668	4 264 594	3 433 189	3 539 831	3 974 839	4 235 609	3 838 786	3 779 516
quotes-parts résultat op en commun 655	0	0	0	0	0	0	0
dotations aux amort et prov 68	9 378	6 447 881	6 839 147	6 965 739	8 388 282	8 750 757	7 400 342
gros entretien et grosses réparations 6152/6153	1 892 226	1 696 849	1 794 957	1 624 986	1 558 279	2 104 994	2 104 984
PGR/PGE	1 753 486	1 555 590	2 531 111	3 426 779	4 364 779	5 107 057	5 107 057
consommations en provenance de tiers 601/602/603/604/608	0	0	0	0	-24 117	-21 288	-9 070
plus total des charges récup (6 récupérable)	non connu	non connu	5 144 715	5 419 974	5 525 842	6 025 057	6 284 171
charges récupérées 703	5 075 118	4 985 040	5 084 812	5 457 225	5 645 585	5 853 867	6 133 356
production immobilisée 72	64 178	84 049	117 293	91 924	0	0	25 837
créances irrécouvrables		1 760 840	287 916	151 963	223 728	184 014	490 556
prestations de services 706/708	88 082	88 057	49 942	34 092	65 368	51 475	52 476
nombre de logements locatifs terminés au 31/12	non connu	6 157	6 153	6 258	6 260	6 274	6 354
loyers	15 763 648	16 558 726	17 169 055	17 887 258	18 597 412	19 323 902	19 948 543
nombre de logements vacants au 31/12	317	189	179	160	173	194	299
pertes de loyers dus à la vacance	1 095 000	855 000	469 000	726 000	404 000	503 000	858 000
subvention d'exploitation	769 613	411 582	126 365	79 271	16 950		
total 60 61 62	7 441 818	7 080 343	7 456 262	7 089 416	6 980 619	8 202 296	8 810 915
diff. charges récupérables et récupérés	Non connu!	Non connu	59 903	-37 251	-119 743	171 190	150 815

SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

En K€	2004	2005	2006
+ Loyers (conv., non conv., surloyers, foyers, autres)	19 324	19 948	20 329
+ Ecart charges récupérables/charges récupérées	- 171	- 151	- 445
+ Prod. immob. (hors frais fi. immo. et transfert de stock)	0	26	385
+ Autres produits (pts des activités annexes, autres prest.)	54	53	53
Produits d'exploitation	19 207	19 876	20 322
- Charges de gestion non récupérables	- 1 237	- 1 346	- 1 227
- Entretien courant non récupérable	- 488	- 1 282	- 1 714
Valeur ajoutée avant dépenses de maintenance	17 482	17 248	17 381
+ Subventions pour travaux	0	0	0
- Travaux de GE y compris Entretien courant assimilé	- 2 019	- 2 065	- 1 117
Valeur ajoutée après maintenance	15 463	15 183	16 264
+ Subventions d'exploitation	0	0	0
- Charges de personnel (dont I & T sur rémunérations)	- 3 357	- 2 853	- 3 281
- Taxes foncières	- 2 230	- 2 553	- 2 641
- Autres impôts et taxes	- 54	- 58	- 73
Excédent (+) insuffisance (-) brut d'exploitation	9 822	9 718	10 269
+ Rep. sur prov. et transf. de charges (dt sub. virées au c.r)	2 872	2 522	1 415
- Dotations aux provisions et amortissements	- 8 751	- 7 400	- 7 700
+ Autres produits	749	759	894
- Redevances et charges diverses de gestion courante	- 538	- 723	- 745
- Pertes sur créances irrécouvrables	- 184	- 907	- 491
Résultat d'exploitation	3 970	3 970	3 642
+/- quotes-parts de résultat sur op. faites en commun	0	0	0
+ Produits financiers	105	90	152
- Autres charges financières (dont int. de préf. après DAT)	- 18	- 14	- 28
- Charges financières locatives	- 3 822	- 3 766	- 3 613
+ Reprises et transferts de charges financières	0	0	0
- Dotations aux amort. et provisions sur charges financières	0	0	0
= +/- Résultat financier	- 3 735	- 3 690	- 3 489
Résultat courant locatif	235	280	153
+/- Marge nette promotion accession	0	0	0
+/- Marge nette gestion de prêts	0	0	0
+/- Marge nette autres activités	0	0	0
Marge nette accession, gest. de prêts et aut. activités	0	0	0
Résultat courant total	235	280	153
+ Produits exceptionnels	201	209	261
+ Reprise sur provisions et transfert de charges	0	0	0
- Charges exceptionnelles	- 200	- 194	- 402
- Dotations aux provisions et amortissements	0	0	0
Résultat exceptionnel	1	15	- 141
<i>dont plus ou moins values de cession</i>	12	1	0
- Participations des salariés	0	0	0
Résultat de l'exercice	236	295	12

(source :CDC)

ELEMENTS FINANCIERS
EVOLUTION COMPTE DE RESULTAT 1999-2006

en €

libelles / années	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
total charges dont	24 393 228	26 560 503	25 135 452	26 061 714	27 623 764	28 922 393	29 445 265	29 763 883
total 60 61 62	7 441 818	7 090 343	7 456 262	7 089 416	6 980 619	6 202 296	6 810 915	6 367 505
c601 achats stockés terrains	0	0	0	0	0	0	0	0
c602 approvisionnements	0	0	0	0	0	255 321	246 593	246 313
C/603 variation de stocks	0	0	0	0	-24 117	-21 288	-9 070	-54 476
c604 à 608 achats ss traitance	0	0	0	0	0	0	0	0
c606 achats non stockés	2 426 492	2 455 516	2 402 797	2 251 870	2 830 193	2 667 852	2 838 551	2 868 464
c/628 autres charges expi	373 987	1 946 000	2 192 810	2 186 114	1 528 317	1 358 949	1 739 646	0
c/611 travx rel expi(2006)								1 948 151
c/6151 entretien courant	173 449	214 034	185 719	229 594	175 566	781 794	793 349	813 192
c/6152 gros entellen	614 563	609 463	576 875	644 726	746 063	1 076 813	1 075 694	1 219 637
c/6153 grosses réparations	1 277 663	1 097 365	1 218 062	960 260	610 196	1 026 161	997 658	0
c6156 à 6158 maintenance autres travaux	0	0	0	0	0	0	0	99 130
c/616 assurances	247 545	123 624	0	258 465	308 285	343 573	359 179	406 338
c/621 pers ext	0	0	0	0	0	38 631	0	0
c/622 intermédiaires-honoraires	225 028	231 536	281 682	230 479	265 807	277 620	210 601	291 090
c/623 publicite	19 130	32 012	76 605	27 247	47 131	12 888	27 670	49 960
c/ 625 déplacements	17 210	37 009	2 208 055	42 392	36 885	16 583	21 956	20 750
c 612 redevances credit ball	0	0	0	0	0	818	717	901
autres 61 et 62	373 987	343 764	287 336	0	0	364 355	508 365	349 098
c/63 Impots, taxes, vers assimilés	3 249 166	3 174 497	2 771 363	2 999 175		3 211 708	3 555 527	3 631 794
c/63512 taxes foncières	1 944 848	2 050 208	1 745 923	1 949 354	1 954 925	2 230 504	2 553 350	2 640 628
c/631-633 sur rémunérations NR	265 748	269 616	278 010	261 792	340 958	369 422	338 289	452 645
c/635-637 autres	1 038 570	854 673	0	768 028	853 595	611 782	663 888	738 321
c/64 personnel dont	3 449 296	3 428 071	3 500 069	3 620 109	3 774 148	3 997 492	4 075 461	4 587 267
c/rémunérations- charges récupérables	2 541 784	402 277	695 870	616 815	962 643	1 010 053	785 404	624 523
			0					
c/ amort dont	3 192 522	3 541 796	3 736 665	4 623 573	4 669 336	5 752 267	6 600 342	5 814 101
c/69112 amort constr	3 025 898	3 399 093	3 610 398	4 482 362	4 627 367	5 578 681	6 449 124	5 659 702
c/69111- autres	166 624	142 713	126 267	141 191	171 969	173 585	151 218	154 399
								0
c/provision	2 097 789	2 575 130	2 728 083	2 546 643	3 688 846	2 998 500	600 000	1 700 000
c/68174 creances douteuses	667 017	457 347	465 067	646 466	621 000	600 000	600 000	1 400 000
c/ 68157 Grosses Réparations	1 430 772	1 544 483	1 585 318	1 695 679	1 638 000	1 732 000	0	300 000
c/ 6815 autres	0	0	187 694	0	469 946	0	0	0
c/6872 prov reg(amort derog)	9 378	573 300	530 004	204 478	940 000	666 500	0	186 480
c/ 65 autres charges	0	1 760 840	287 916	151 963	223 728	721 698	1 629 620	1 235 234
c/ 654 pertes s/créances irréc	0	1 780 840	287 916	151 963	223 728	184 014	907 139	490 556
c/651-658 redev et charges divers gestion crte	0	0	0	0	0	537 683	722 489	744 676
c/ 66 frais financiers	4 269 262	3 764 143	3 914 208	4 159 746	4 235 609	3 838 786	3 779 518	3 639 945
c/ 66112 locatifs	0	0	0	0	0	3 492 826	3 238 192	3 061 139
c/ 66114-66115 accession	0	0	0	0	0	0	0	0
c/ 6663 amort des int compensateurs	34 668	330 954	374 378	0	197 600	328 791	528 321	551 676
c/ 661124 Intérêts pref consolidable	0	0	0	0	0	0	0	0
c/ 661123 Intérêts compensateurs	0	0	0	0	0	0	0	0
c/666-668 autres charges finan	2 232	4 612	1 269		9 252	17 168	13 001	
c/661 autres opérations	4 262 362	0	3 538 561	3 972 194				
c/ 67 charges excep	663 375	1 808 983	1 270 829	1 075 563	1 812 246	866 144	193 672	668 033
c/ 675 cessions	107 288	493 129	0	135 132	0	0	0	0
67522-67523 amortissements pratiqués sur celles-ci	0	493 129	0	0	0	0	0	0

Chambre régionale des comptes de Languedoc-Roussillon
Rapport d'observations définitives : Office public de l'habitat Perpignan Roussillon (66)

6711-6712 intérêts moratoires/pénalités amendes	420 068	654 723	474 292	499 708	693 119	57 754	26 874	0
c/673-678 autres	128 622	187 830	286 533	238 243	179 126	141 890	166 997	352 938
c/ total produits	24 330 733	26 677 449	25 309 624	26 282 685	27 867 626	29 159 658	29 740 168	29 775 906
c/ 701-775 ventes et cessions	62 657	710 878	95 969	96 257	356	12 040	700	0
c/71 prod stockée	0	0	0	0	0	0	0	0
c/ 703 charges locat recuperees	5 075 118	4 985 040	5 084 812	5 457 225	5 645 585	5 853 867	6 133 356	6 288 452
c/ 704 loyers	15 763 648	16 558 726	17 169 055	17 987 258	18 597 412	19 323 902	19 948 543	20 329 440
c706 prestations de service	0	0	0	0	0	2 272	0	0
c/ 708 produits des act annexes	88 062	88 057	49 942	34 092	65 368	51 475	52 476	53 160
c/ 72 production immobilisée	64 178	84 049	117 293	91 924	0	0	25 837	385 054
c/ 74 subventions d'exploitation	769 613	411 582	126 365	79 271	16 950	0	0	0
c/ 76 produits financiers	59 600	173 348	227 817	205 535	161 970	105 014	89 930	152 396
c/ 796 transfert de charges financières	0	0	0	0	786	0	0	0
c/ 763 à 768 dont produits fin plac	59 600	173 348	227 817	205 535	161 183	105 014	89 930	152 396
c/781 reprise sur amort et prov	1 628 673	2 613 236	1 268 056	982 453	1 085 728	1 673 736	938 024	490 556
c/ 78151 prov pour risques	0	0	0	0	0	0	0	0
c/ 78157 reprise pour grosses réparations	1 628 673	1 067 143	1 067 143	800 000	700 000	989 722	0	0
c/78174 repr prov dépréciation créances	0	1 546 093	198 913	151 983	223 728	184 014	907 139	490 556
autres reprises	0	0	0	30 489	142 000	500 000	30 884	
c/7872 repr prov reg	0	0	0	0	0	0	476 021	
c/ 77 produits excep	881 820	1 763 408	1 268 285	1 544 925	2 165 225	1 399 018	1 793 124	1 185 233
c/ 775 cessions	62 657	710 878	95 969	96 257	356	12 040	700	0
autres	150 091	296 298	319 720	195 033	789 635	176 502	204 148	
op gestion	251 256	266 262	322 287	347 472	346 775	12 170	3 880	2 221
différence charges récup/perçues								-5 541 774
resultat net comptable	-62 495	116 945	174 172	220 971	243 872	236 265	294 913	12 023
amortissement	3 227 190	4 365 880	4 841 067	4 623 573	4 898 936	6 747 557	7 128 683	6 365 777
rembt emprunt en cours ex	0	0	0	3 760 089	438 867	4 400 762	4 701 900	4 954 981
reprise subv virée res ex	417 817	489 971	530 328	906 162	1 028 468	1 188 305	1 108 385	924 074
provisions	2 097 789	2 575 130	2 728 083	2 546 843	3 688 846	2 988 500	800 000	1 700 000
provision excep	0	0	0	0	940 000	0	476 021	0
intérêts pref consolidables	0	0	0	0	0	0	0	0
reprise 781	1 628 673	2 613 236	1 268 056	982 453	1 085 728	1 673 736	938 024	490 556
transfert	0	0	0	0	786	0	0	0
intérêts compensateurs	0	0	0	0	0	0	0	0
produits exceptionnels	881 820	1 763 408	1 268 285	1 544 925	2 165 225	1 399 018	1 793 124	1 185 233
variation ICNE c/16881	1 840 885	1 886 653	2 028 045	2 088 316	2 098 213	1 897 688	1 882 649	1 827 086
c 654 pertes créances irréc	0	1 760 840	287 816	151 963	223 728	184 014	907 139	490 556
c/651-658 redevances	0	0	0	151 983	0	537 683	722 480	744 678
c875 valeur comp ait actif cédé	107 288	483 129	0	135 132	0	0	0	0
c775 prodts cessions ait actif	62 657	710 878	95 969	96 257	356	12 040	700	0
c/603 variation stocks	0	0	0	0	-24 117	-21 288	-9 070	-54 476
C/71 prod stockée	0	0	0	0	0	0	0	0
dépenses réelles	2 009 551	-1 621 507	329 200	18 604 403	18 814 244	19 658 821	20 809 453	21 207 550
nombre de logements en gestion	6 131	6 102	6 153	6 258	6 260	6 274	6 354	6 349
estimation coût des impayés	667 000	457 000	465 000	647 000	621 000	600 000	800 000	1 400 000
en % des loyers (source dis)	4,2%	2,8%	2,7%	3,6%	3,3%	3,1%	4,0%	6,8%
estimation coût vacances	257 000	228 000	152 000	168 000	148 000	171 000	316 000	538 000
en % des loyers (source dis)	1,6%	1,4%	0,9%	0,9%	0,8%	0,9%	1,6%	2,6%
libelles / années	1999	2000	2001	2 002	2003	2004	2005	2006

Réponse de l'ordonnateur aux observations définitives en application de l'article L. 243-5 du code des juridictions financières : l'ordonnateur en fonction n'a pas fait parvenir de réponse à joindre au présent rapport.