

RE P O N S E D E

Monsieur Bernard ESCALLE
Directeur

**HABITAT****OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT**

Marseille, le 16 novembre 2009

M. le Président de la Chambre Régionale
des Comptes Provence Alpes Côte d'Azur
17, rue de Pomègues13295 MARSEILLE CEDEX 08Chambre Régionale des Comptes
Provence - Alpes - Côte d'Azur

du 17 NOV. 2009

N° 2600
Courrier Arrivée

Le Directeur Général

V. réf. Greffe/ IC n° 2174
Lettre RAR**OBJET :** Réponse aux observations définitives sur l'examen de gestion de l'OPAC SUD
(devenu « 13 Habitat »)

Monsieur le Président,

Par courrier du 19 octobre 2009, vous avez bien voulu me communiquer les observations définitives qui ressortent de l'examen de gestion à compter de l'exercice 2000 de l'Office Public d'Aménagement et de Construction OPAC SUD devenu « 13 Habitat ».

J'en tire comme premier constat que vos magistrats instructeurs n'ont pas souligné de dysfonctionnement majeur dans la gestion de cet organisme sur la période contrôlée.

Les principaux reproches formulés portent ainsi d'une part sur les moyens financiers disponibles insuffisamment mis à disposition du développement de l'offre de logements sociaux dans le département et d'autre part sur une mise en œuvre estimée comme partielle des orientations du Plan Stratégique de Patrimoine.

Au regard de cette analyse, je rappellerai en premier lieu que la situation financière optimale que vous avez mise en exergue a été acquise au prix d'efforts de gestion rigoureux que vous avez pu constater et que c'est elle qui nous permet aujourd'hui de garder pour les familles un niveau moyen de loyer inférieur à celui des autres organismes (264 € par mois).

Par ailleurs, ne doivent pas être non plus négligées les difficultés auxquelles l'office a été confronté en raison du prix du foncier dans sa zone d'intervention et de l'évolution sans cesse croissante des prix du BTP pendant la période visée .

En outre, il convient de rappeler également que plus de 40% du patrimoine de l'office est situé en ZUS.

.../...

Nos locataires constituent donc une population particulièrement touchée par le chômage et une paupérisation croissante, ce qui nécessite de la part de l'office une gestion quotidienne renforcée et la nécessité d'un accompagnement social.

Il n'est donc pas surprenant qu'une priorité ait été donnée à l'amélioration de la gestion de proximité à travers l'élaboration, puis la mise en œuvre, du Plan Stratégique de Modernisation des structures décentralisées de l'office.

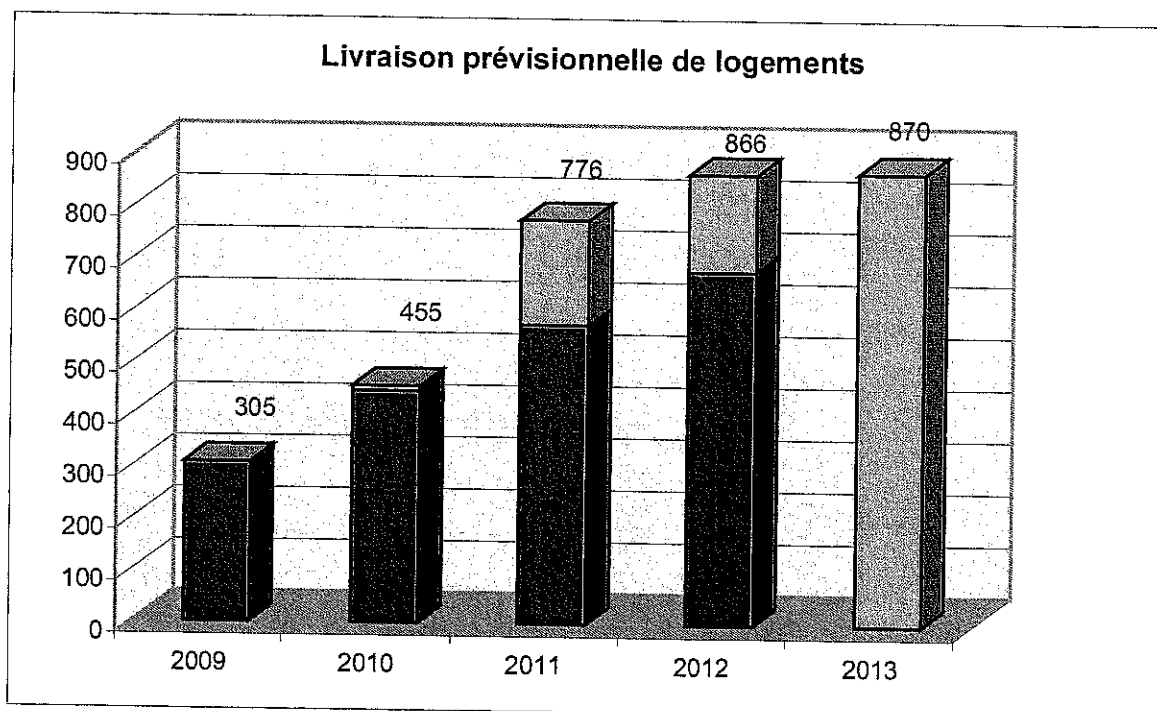
Pour autant, je suis conscient des améliorations qui restent à apporter pour conforter le fonctionnement de l'office et assurer la progression de ses performances.

Des dispositions découlant de vos remarques et propositions ont déjà été prises en ce sens.

Tel est le cas notamment de la réorganisation, puis du renforcement, de la Maîtrise d'Ouvrage de manière à nous mettre en capacité de répondre aux nouveaux objectifs ambitieux que nous nous sommes fixés.

Vous avez d'ailleurs pris acte de cette relance effective de la contribution de l'Office au développement de l'offre de logement sociaux dans le département dont les derniers chiffres actualisés se présentent à ce jour comme suit :

Années	Portefeuille bco de 2009 à 2012	Portefeuille bbo de 2009 à 2013 et plus	Total général de 2005 à 2013 et plus
2009	305	0	305
2010	445	10	455
2011	574	202	776
2012	679	187	866
2013 et plus		870	870
TOTAL	2 003	1 269	3 272
<i>Soit une hausse prévisionnelle de logements pour les années 2009 à 2013 et plus de :</i>			
3 272			



NOTA :

DDD = Direction Du Développement → opérations en phase d'étude d'opportunité / faisabilité

DCO = Direction de la Conduite d'Opération → opérations en phase opérationnelle (études / désignation maîtrise d'œuvre / entreprises / chantiers en cours) après accord d'engagement.

En parallèle, dans le cadre de la réflexion conduite pour la mise en place d'une Convention d'Utilité Sociale (CUS), nous avons également prévu la réactualisation de notre PSP qui datait de 2003.

Ainsi, au-delà de la relance de l'activité de construction telle que rappelée ci-dessus, ce dernier intègrera également l'ensemble des interventions à engager sur les prochaines années sur le patrimoine existant avec le souci majeur de répondre aux orientations du Grenelle de l'environnement.

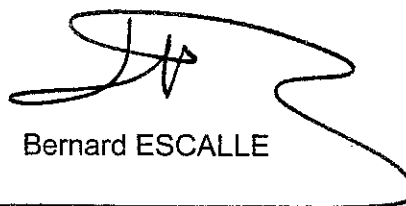
En conclusion, je crois devoir souligner qu'en dépit des imperfections que vous avez relevées lors du contrôle, 13 Habitat malgré un contexte socio-économique défavorable et un environnement législatif et réglementaire de plus en plus contraignant, est resté fidèle à sa vocation sociale avec un niveau élevé d'exigence de qualité du service rendu aux familles que nous logeons.

Acteur majeur du logement social dans le département des Bouches-du-Rhône en logeant plus de 100 000 personnes dans près de 31 000 logements répartis sur 57 communes, 13 Habitat est le tout premier bailleur social mais aussi un acteur économique de premier plan représentant, avec 331 millions d'Euros de budget par an, un des plus importants donneurs d'ordre pour les entreprises du département.

Ainsi cette nouvelle mobilisation de 13 Habitat, accompagnée des efforts incessants de l'ensemble de nos équipes et du soutien indéfectible du Conseil Général, nous permettra demain de conserver le rôle majeur et historique qui est le nôtre dans l'habitat social du département.

Votre rapport nous aidera sans aucun doute à garder cette direction pour garantir au plus grand nombre un logement de qualité.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma respectueuse considération.



Bernard ESCALLE