



RAPPORT D'OBSERVATIONS DÉFINITIVES

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT EST MÉTROPOLE HABITAT (Métropole de Lyon)

Exercices 2015 et suivants

Synthèse
Octobre 2022

AVERTISSEMENT

Cette synthèse est destinée à faciliter la lecture et l'utilisation du rapport d'observations définitives de la chambre régionale des comptes, délibérées le 6 juillet 2022.

Seul le rapport engage la chambre.

La réponse au rapport est publiée à la suite du rapport, dans l'espace réservé.

SYNTHESE

Issu de la fusion au 1^{er} janvier 2014 des offices de Villeurbanne Est Habitat et de Porte des Alpes Habitat, Est métropole Habitat (EMH) constitue l'un des trois offices publics de l'habitat de la métropole de Lyon.

Présent dans l'Est Lyonnais, l'office intervient dans un marché locatif tendu à l'échelle métropolitaine. Il est plus particulièrement propriétaire de logements dans les communes de Villeurbanne, Saint-Priest et Vaulx-en-Velin. En 2020, 43 % de ses logements se situaient dans dix quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Tableau n° 1 : Le parc de logement social d'EMH par commune 2015-2020

	Au 31/12/2015	Au 31/12/2020
Villeurbanne	7 109	8 483
Vaulx-en-Velin	3 187	3 108
Meyzieu	46	91
Décines	126	235
Bron		32
Saint-Priest	4 579	4 550
Mions	216	216
Vénissieux	42	158
Saint-Fons	16	16
Saint-Genis-Laval	123	
Sérézin-du-Rhône	30	
Saint-Symphorien d'Ozon	4	
Total	15 478	16 889

Source : EMH

L'office remplit de manière globalement satisfaisante son rôle social. Il accueille des locataires disposant de revenus modestes et respecte globalement ses objectifs contractuels d'accueil d'un public prioritaire et de mixité sociale, encore que ses performances puissent être améliorées en la matière. Le service rendu aux locataires en termes de qualité de logements est globalement bon, avec un niveau de performance thermique du parc globalement satisfaisant. EMH s'est aussi engagé dans deux programmes importants de réhabilitation de logements dans le cadre de la politique de la ville à Villeurbanne et Vaulx-en-Velin. L'office assure également une présence humaine de proximité importante.

Il ressort cependant des enquêtes réalisées par l'office, une stagnation globale de la satisfaction des locataires depuis 2016, en retrait par rapport à son ambition malgré une amélioration récente.

La vacance locative est contenue, cette situation s'expliquant par l'action de l'office et conjoncturellement par la pression locative constatée sur la métropole de Lyon. Il importe dans cette situation de tension que la sélection des dossiers présentés en commission d'attribution soit mieux tracée et documentée.

L'action de l'office en matière de production de logements a été largement dimensionnée par le contrat de plan signé avec la métropole de Lyon sur la période 2016-2020. Le bilan de sa mise en œuvre est contrasté, quoique plutôt positif : EMH se situe en retrait par rapport à l'objectif de mises en chantiers de logements, avec un effort fortement concentré sur Villeurbanne (80 %) mais a dépassé sa cible concernant les réhabilitations.

Tableau n° 2 : Mises en chantier de logements par rapport au contrat de plan

	2016	2017	2018	2019	2020	Cumul sur la période
Objectif de production contrat métropole	350	350	350	350	350	1750
Réalisations (OS ¹ donnés)	261	253	511	123	233	1381

Source : EMH

Tableau n° 3 : Réhabilitations de logements par rapport au contrat de plan

	2016	2017	2018	2019	2020	Cumul sur la période
Objectif de production contrat métropole	350	300	300	300	300	1550
Réalisations (OS ² donnés)	348	130	291	980	26	1775

Source : EMH

Au plan financier, la période sous revue a été marquée par une politique d'investissement volontariste, ainsi que par la réforme nationale portant sur la réduction du loyer de solidarité (RLS) qui a privé l'office d'une partie de ses ressources locatives. La situation financière d'EMH apparaissait globalement saine fin 2020 mais sa vigilance est appelée sur plusieurs points.

En lien avec une politique d'investissement dynamique, l'évolution de la dette financière a été soutenue. Celle-ci a dû être restructurée à plusieurs reprises pour allonger sa durée de remboursement.

L'office doit continuer à être attentif à l'évolution et au niveau de sa masse salariale. La progression de celle-ci a été soutenue pendant la période sous revue malgré un net freinage constaté suite au contrôle de l'agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS) portant sur la période 2014-2016. L'effectif et le coût salarial par logement restent supérieurs à la moyenne des offices, ce qui s'explique pour partie par l'importance du personnel de proximité employé. En ce qui concerne le temps de travail des agents, celui-ci reste nettement inférieur à la durée légale et bien qu'en réduction, l'absentéisme reste important.

Les coûts de gestion hors coûts salariaux demeurent par ailleurs importants, l'office ayant engagé un plan visant à les réduire.

En ce qui concerne la gestion des risques locatifs, l'office doit être attentif comme d'autres, à l'accroissement récent des difficultés rencontrées dans le recouvrement des loyers dans le contexte de la crise sanitaire liée à la COVID 19.

Sur un plan organisationnel, l'office s'est engagé dans un projet de regroupement avec les deux autres offices métropolitains dans le cadre d'une société de coordination (SAC). Des orientations sur les attributions de la future entité se dessinent, mais elles restaient à valider à l'achèvement du contrôle de la chambre. Ce projet de regroupement devrait amener EMH à revoir son organisation et sa relation avec le groupement d'intérêt économique (GIE) « *La Ville Autrement* ». Si des synergies entre les membres du GIE existent indéniablement, ce dernier constitue surtout en pratique un prolongement de l'office.

¹ Ordres de service.

² Ordres de service.

RECOMMANDATIONS

Recommandation n° 1 : Formaliser la procédure de sélection des candidatures avant présentation en commission d'attribution et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) et documenter les dossiers.

Recommandation n° 2 : Mieux motiver les décisions de la CALEOL.

Recommandation n° 3 : S'assurer d'un examen par la CALEOL d'un minimum de trois demandes pour un même logement à attribuer.

Recommandation n° 4 : Faire délibérer le conseil d'administration sur un nouveau régime indemnitaire des agents publics tenant compte des fonctions, des sujétions, de l'expertise et de l'engagement professionnel (RIFSEEP) en intégrant la prime annuelle.



Les publications de la chambre régionale des comptes
Auvergne-Rhône-Alpes
sont disponibles sur le site :

<https://www.ccomptes.fr/fr/crc-auvergne-rhone-alpes>

Chambre régionale des comptes Auvergne-Rhône-Alpes

124-126 boulevard Vivier Merle

CS 23624

69503 LYON Cedex 03

auvergnerhonealpes@crtc.ccomptes.fr

 [@crc_ara](https://twitter.com/crc_ara)