

CHAMBRE RÉGIONALE DES COMPTES AUVERGNE-RHÔNE-ALPES					
P	VP	SG	Greffé	RHF	Sec P
Date arrivée : 11 JUL. 2023					
PS1	PS2	PS3	PS4	PS5	PSA
Finance	DOC	MGX	Chargé COM	Charge mission	Sec PS

Office Public de l'Habitat  
de l'Ain | Siège  
390 boulevard du 8 mai 1945  
CS 10266  
01013 Bourg-en-Bresse Cedex

04 74 45 89 89  
communication@dynacite.fr

Référence : D230845

Objet : contrôle CRC DYNACITE  
Réponses au rapport d'observations définitives  
Dossier suivi par Mme VITALE-BOVET

Monsieur Bernard LEJEUNE,  
Président de la Chambre Régionale des Comptes  
Auvergne Rhône-Alpes  
124 -126 Boulevard Vivier Merle  
CS 23624  
69503 LYON cedex 03

**A 230816**

Bourg-en-Bresse, le 10 juillet 2023

Monsieur le Président,

Nous avons bien reçu, le 20 juin dernier, le rapport d'observations définitives relatives au contrôle des comptes et de la gestion de DYNACITE.

En complément du courrier de réponse qui vous a été transmis le 5 mai dernier, nous souhaitons vous apporter des éclairages concernant l'avancée des recommandations que vous avez formulées :

**RECOMMANDATION N°1 : Produire un rapport d'activité du directeur au conseil d'administration exhaustif et améliorer l'information transmise au conseil d'administration.**

Lors de son Conseil d'Administration du 22 juin dernier, un rapport de gestion complet a été remis aux administrateurs. Vous trouverez en annexe 1 la délibération qui atteste de sa distribution.

**RECOMMANDATION N°2 : Mener des audits périodiques sur les activités porteuses de risques telles que l'attribution de logement, les cessions et acquisitions et la commande publique.**

- Attribution de logement : la procédure a été écrite et fiabilisée dans le cadre de l'audit qualité pour lequel la certification ISO9001 V2015 a été obtenue à l'été 2022. L'audit interne de cette activité est prévu en juillet 2023.
- Cessions et acquisitions : la mise en place de la procédure est en cours, elle sera finalisée pour la fin de l'année 2023, les audits internes seront programmés en 2024.
- Commande publique : la procédure et son audit sont programmés au 1<sup>er</sup> semestre 2024.

**RECOMMANDATION N°3 : Evaluer l'organisation de proximité sur la base d'indicateurs opérationnels.**

Des indicateurs permettant d'évaluer la proximité sont en cours de mise en œuvre avec un focus par corps de métier et/ou filière spécifique de proximité.

**RECOMMANDATION N°4 :** Adopter un nouveau règlement intérieur pour les commissions d'attribution des logements et d'examen des conditions d'occupation des logements (CALEOL) pour tenir compte du fonctionnement dématérialisé.

Lors de son Conseil d'Administration du 22 juin dernier, le règlement intérieur des CALEOL a été validé par les administrateurs. Vous trouverez en annexe 2 la délibération qui approuve le règlement intérieur des CALEOL.

**RECOMMANDATION N°5 :** S'assurer d'un examen par la CALEOL de trois demandes pour un même logement à attribuer.

Une procédure pour s'assurer de 3 propositions par logement est en cours de finalisation, sa mise en œuvre sera effective à partir de septembre 2023 avec les contrôles inhérents.

**RECOMMANDATION N°6 :** Réexaminer de manière triennale la situation des locataires dans les zones tendues.

Un dispositif d'examen des situations des ménages en zone tendue en lien avec le contrôle interne et la démarche qualité sera pleinement opérationnel pour le dernier trimestre 2023.

**RECOMMANDATION N° 7 :** Intégrer la stratégie de production de nouveaux logements et cession dans le plan stratégique de patrimoine.

Le recrutement d'un chef de projet est prévu sur la fin de l'année 2023. Il conviendra ensuite de mettre en place un groupe de travail transversal pour écrire le cahier des charges de refonte de notre PSP. L'objectif est de finaliser cette mission pour la fin de l'année 2024.

**RECOMMANDATION N°8 :** Intégrer des objectifs chiffrés de réhabilitation thermique et de décarbonation du parc dans la nouvelle stratégie et rechercher de nouvelles sources de financement.

La nouvelle stratégie, votée en Conseil d'Administration du 4 avril 2023, intègre un défi sur la décarbonation : « défi n°2 – Réduire notre impact carbone et renforcer la construction durable ». Le bilan de nos émissions actuelles doit être réalisé sur la fin 2023 / début 2024 pour mettre en place une trajectoire chiffrée de réduction.

**RECOMMANDATION N°9 :** Procéder à un recensement par famille d'achats et à une évaluation précise des besoins annuels de manière formalisée, préalable indispensable à l'organisation de procédures de mise en concurrence périodiques en matière de fournitures et de prestations de service.

Dès septembre 2023 un groupe de travail transverse sera mis en place pour établir le cahier des charges de nos besoins puis acquérir un logiciel qui répond à nos attentes.

**RECOMMANDATION N°10 :** Améliorer les délais de paiement.

La requête permettant le suivi des délais de paiement a été améliorée : mise à jour des délais dans notre base « tiers » et mise en place de relances auprès des services. Cet indicateur a été intégré dans le cadre de notre démarche qualité ISO9001 V2015.

Comme vous pouvez le constater, nous avons analysé dans le détail vos remarques et avons déjà entamé un travail de mise à jour de nos process pour améliorer la performance de notre gestion.

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, nous vous prions de recevoir, Monsieur le Président, l'assurance de nos respectueuses salutations.

Le Directeur général,

Marc GOMEZ

[www.dynacite.fr](http://www.dynacite.fr)



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Séance du jeudi 22 juin 2023

**Présents** : Monsieur Nicolas COTISSON ; Monsieur Christophe DESVIGNES ; Monsieur Daniel FABRE ; Madame Mireille FAIDUTTI ; Monsieur Jacques FÉLIU ; Monsieur Alain GÂTEAU ; Madame Josiane GAY ; Madame Michèle JAILLET ; Monsieur Christian LUCCHINI ; Monsieur Michel PERRAUD ; Madame Aurélie PETIT ; Monsieur Pierre-Marie PHILIPPS ; Monsieur Robert RABELLE ; Monsieur Vincent SCATTOLIN.

**Excusés** : Madame Nathalie BARDE, représentée par Monsieur Pierre-Marie PHILIPPS ; Monsieur Fabrice CANET, représenté par Monsieur Alain GÂTEAU ; Madame Sonia CHEVAUCHET, représentée par Madame Josiane GAY ; Monsieur Jean-François DEBAT, représenté par Monsieur Michel PERRAUD ; Madame Clotilde FOURNIER ; Madame Lyse-Anne GAIDDON, représentée par Madame Mireille FAIDUTTI ; Monsieur Pierre LURIN ; Madame Nassira MECHERI ; Madame Maryse MULLER-HUGON ; Madame Marie-Danièle MUSEAU, représentée par Monsieur Daniel FABRE ; Monsieur Régis PETIT, représentée par Monsieur Vincent SCATTOLIN ; Monsieur Daniel RAPHOZ, pouvoir à Monsieur Robert RABELLE ; Monsieur Alexandre VINCEDET.

Conformément à l'article R. 421-13 du Code de la construction et de l'habitation, les deux tiers des membres ayant voix délibérative au moins sont présents à la séance ou sont représentés ; le quorum est atteint.

Il est procédé au vote conformément à l'article susvisé.

**Participai(en)t également** : Sémia MENAI ; Madame Sophie PY-FOURÈS ; Monsieur Hocine TOUCHAL.

**OBJET** : Arrêté des comptes au 31-12-2022

*L'article L.421-10 du Code de la Construction et de l'habitation (ci-après CCH) dispose : « Le conseil d'administration règle par ses délibérations les affaires de l'office. »*

*Au surplus l'article R.421-16 du CCH précise également « le conseil d'administration règle par ses délibérations les affaires de l'office, et notamment :*

- 1° Décide de la politique générale de l'office
- 2° Adopte le règlement intérieur de l'office
- 3° Vote le budget, approuve les comptes, se prononce sur l'affectation du résultat, il donne quitus au directeur général.
- 4° (...)
- 5° Arrête les orientations en matière de politique des loyers et d'évolution du patrimoine (...)

*Il s'agit des compétences exclusives et propres du conseil d'administration.*

Aussi :

*Toujours à vos côtés !*

### 1 - QUITUS AU PRESIDENT POUR LA COMMUNICATION DES DIFFERENTS RAPPORTS AU TITRE DE L'EXERCICE 2022

Le Président Michel PERRAUD demande aux membres du Conseil d'administration de prendre acte de la communication du rapport de gestion, des états financiers, du rapport d'activité.

**Le rapport de gestion comporte en annexes : le rapport général du commissaire aux comptes, les comptes annuels, les autres annexes réglementaires, le rapport sur les CALEQL et le bilan annuel des acquisitions et cessions.**

Après les différents exposés, le Président Michel PERRAUD propose aux membres du Conseil d'administration de passer au vote du quitus au Président pour la communication des différents rapports au titre de l'exercice 2022.

Après avoir délibéré, les membres du Conseil d'administration décident :

- de donner quitus au Président pour la communication de l'ensemble de ces rapports :

avec :

- 0/27 voix « contre »
- 0/27 « abstention(s) »
- 22/27 voix « pour »

### 2- APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 2022

Le Président Michel PERRAUD, après présentation des comptes, lecture du rapport du Commissaire aux comptes portant sur l'exercice comptable 2022 propose aux membres du Conseil d'administration de bien vouloir passer au vote de l'approbation des comptes 2022.

Après avoir délibéré, les membres du Conseil d'administration décident :

- d'approuver les comptes de l'exercice 2022 avec :

- 0/27 voix « contre »
- 0/27 « abstention(s) »
- 22/27 voix « pour »

### 3 - QUITUS AU DIRECTEUR GENERAL POUR SA GESTION AU TITRE DE L'EXERCICE 2022

Après les différents exposés, le Président Michel PERRAUD propose aux membres du Conseil d'Administration de bien vouloir passer au vote du quitus au Directeur Général pour sa gestion au titre de l'exercice 2022.

Après avoir délibéré, les membres du Conseil d'Administration décident :

- de donner quitus au Directeur général pour sa gestion au titre de l'exercice 2022 :

avec :

- 0/27 voix « contre »
- 0/27 « abstention(s) »
- 22/27 voix « pour »

#### 4 - PROJET D'AFFECTATION DU RESULTAT DE L'EXERCICE 2022

Le résultat de l'exercice 2022 s'élève à la somme de **21 935 195,66 € dont**

- **20 248 702,69 €** relevant des activités de Service d'Intérêt Economique Général (SIEG)
- **1 686 492,97 €** ne relevant pas des activités de Service d'Intérêt Economique Général (SIEG)

Le montant de la plus-value nette comptable sur cessions immobilières dégagée au titre de l'exercice 2022 s'élève à la somme de **7 871 761,99 € dont**

- **7 184 687,45 €** relevant des activités de Service d'Intérêt Economique Général (SIEG) et
- **687 074,54 €** ne relevant pas des activités de Service d'Intérêt Economique Général (SIEG)

L'affectation proposée du résultat de l'exercice 2022 des activités relevant du SIEG se répartit comme suit :

- réserves sur cessions immobilières – Activités relevant du SIEG depuis 2021 : **7 184 687,45 €**
- excédents d'exploitation affectés à l'investissement – Activités relevant du SIEG depuis 2021 : Néant
- compte de report à nouveau – Activités relevant du SIEG depuis 2021 : **13 064 015,24 €**,

L'affectation proposée du résultat de l'exercice 2022 des activités ne relevant pas du SIEG se répartit comme suit :

- réserves sur cessions immobilières – Activités ne relevant pas du SIEG depuis 2021 : **687 074,54 €**
- excédents d'exploitation affectés à l'investissement – Activités ne relevant pas du SIEG depuis 2021 : Néant
- compte de report à nouveau – Activités ne relevant pas du SIEG depuis 2021 : **999 418,43 €**

Soit un total de **21 935 195,66 €**.

Le Président Michel PERRAUD, propose aux membres du Conseil d'administration de bien vouloir passer au vote de l'affectation du résultat de l'exercice 2022.

Après avoir délibéré, les membres du Conseil d'administration

▪ décident d'affecter :

- au compte de plus-values nettes sur cessions immobilières SIEG la somme de **7 184 687,45 €** ce qui porte ce compte de 15 053 489,99 € à **22 238 177,44 €**
- au compte report à nouveau SIEG la somme de **13 064 015,24 €** ce qui porte ce compte de 18 080 721,38 € à **31 144 736,62 €**
- au compte de plus-values nettes sur cessions immobilières Hors SIEG la somme de **687 074,54 €** ce qui porte ce compte de 115 256,95 € à **802 331,49 €**
- au compte report à nouveau Hors SIEG la somme de **999 418,43 €** ce qui porte ce compte de 1 096 724,30 € à **2 096 142,73 €**, avec :

avec :

- 0/27 voix « contre »
- 0/27 « abstention(s) »
- 22/27 voix « pour »

**5 – Financement des investissements locatifs, des travaux de réhabilitation, des voiries, réseaux et infrastructures et des immeubles administratifs**  
**Transfert au compte 1067 « Excédents d'exploitation affectés à l'investissement » du compte 110 « Report à nouveau »**

Afin de couvrir l'insuffisance de financement provisoire ou définitive de certaines opérations de constructions locatives, de travaux de réhabilitation du patrimoine, de voiries, réseaux et infrastructures et d'immeubles administratifs, le Directeur général précise qu'il convient d'affecter la somme de **11 257 850.94 €**, représentant une partie des excédents d'exploitation non investis figurant au compte 11010 « Report à nouveau – Activités antérieures à 2021 » du bilan au 31 décembre 2022, par transfert au compte 10670 « Excédents d'exploitation affectés à l'investissement – Activités antérieures à 2021 », soit :

- une somme de **3 519 512.06 €** pour les opérations de constructions locatives,
- une somme de **7 314 081.89 €** pour les opérations de réhabilitation du patrimoine,
- une somme de **217 403.71 €** pour les opérations de voiries, réseaux et infrastructures,
- une somme de **206 853.28 €** pour les opérations sur les immeubles administratifs,

Soit un total de **11 257 850.94 €**.

Le Président Michel PERRAUD, propose aux membres du Conseil d'administration de bien vouloir passer au vote du transfert au compte 10670 « Excédents d'exploitation affectés à l'investissement – Activités antérieures à 2021 ».

Après avoir délibéré, les membres du Conseil d'administration :

- décident d'affecter aux opérations de constructions locatives, de travaux de réhabilitation du patrimoine, de voiries, réseaux et infrastructure et d'immeubles administratifs conformément à l'annexe jointe, la somme de **11 257 850.94 €**, partie des excédents d'exploitation non investis au compte 11010 « Report à nouveau – Activités antérieures à 2021 » du bilan au 31 décembre 2022, par transfert au compte 10670 « Excédents d'exploitation affectés à l'investissement – Activités antérieures à 2021 ».
  - Le montant du compte 10670 « Excédents d'exploitation affectés à l'investissement – Activités antérieures à 2021 » est ainsi porté de **240 336 310,26 €** à **251 594 161.20 €**
  - Le montant du compte 11010 « Report à nouveau – Activités antérieures à 2021 » est ainsi porté de **21 936 658,51 €** à **10 678 807.57 €** avec :
- demandent au Directeur général et à ses services de procéder aux écritures nécessaires
- disent qu'il sera procédé au contrôle de légalité de la présente délibération

avec :

- 0/27 voix « contre »
- 0/27 « abstention(s) »
- 22/27 voix « pour »

Pour copie conforme,

Le Président,



Michel PERRAUD

*Toujours à vos côtés !*

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du jeudi 22 juin 2023

**Présents** : Monsieur Nicolas COTISSON ; Monsieur Christophe DESVIGNES ; Monsieur Daniel FABRE ; Madame Mireille FAIDUTTI ; Monsieur Jacques FÉLIU ; Monsieur Alain GÂTEAU ; Madame Josiane GAY ; Madame Michèle JAILLET ; Monsieur Christian LUCCHINI ; Monsieur Michel PERRAUD ; Madame Aurélie PETIT ; Monsieur Pierre-Marie PHILIPPS ; Monsieur Robert RABELLE ; Monsieur Vincent SCATTOLIN.

**Excusés** : Madame Nathalie BARDE, représentée par Monsieur Pierre-Marie PHILIPPS ; Monsieur Fabrice CANET, représenté par Monsieur Alain GÂTEAU ; Madame Sonia CHEVAUCHET, représentée par Madame Josiane GAY ; Monsieur Jean-François DEBAT, représenté par Monsieur Michel PERRAUD ; Madame Clotilde FOURNIER ; Madame Lyse-Anne GAIDDON, représentée par Madame Mireille FAIDUTTI ; Monsieur Pierre LURIN ; Madame Nassira MECHERI ; Madame Maryse MULLER-HUGON ; Madame Marie-Danièle MUSEAU, représentée par Monsieur Daniel FABRE ; Monsieur Régis PETIT, représentée par Monsieur Vincent SCATTOLIN ; Monsieur Daniel RAPHOZ, pouvoir à Monsieur Robert RABELLE ; Monsieur Alexandre VINCENDET.

Conformément à l'article R. 421-13 du Code de la construction et de l'habitation, les deux tiers des membres ayant voix délibérative au moins sont présents à la séance ou sont représentés ; le quorum est atteint.

Il est procédé au vote conformément à l'article susvisé.

**Participaient également** : Sémia MENAI ; Madame Sophie PY-FOURÈS ; Monsieur Hocine TOUCHAL.

**OBJET** : Nouveau règlement intérieur général d'attribution des logements

Le Directeur général expose :

Par délibération en date du 13 septembre 2001, le Conseil d'administration de Dynacité adoptait son premier Règlement Intérieur d'Attribution (R.I.A.), lequel a par la suite fait l'objet de nombreux aménagements et ajustements, en fonction de l'actualité légale et réglementaire mais aussi de considérations internes liées aux évolutions de l'activité des services.

Le 14 décembre 2022, en conclusion de plusieurs mois d'expérimentation et de rapports d'étape présentés à l'assemblée délibérante, celle-ci validait l'organisation proposée visant à dématérialiser les sessions d'attributions en séances numériques, en sus de celles physiques maintenues pour les situations sociales complexes ou issues d'un renvoi des commissions numériques.

Ce nouveau cadre d'intervention ainsi que les modalités de gestion qui lui sont associées imposaient une mise à jour du Règlement Intérieur en vigueur.

*Toujours à vos côtés !*

Pour autant, l'ancienneté du document d'origine conjugée aux évolutions textuelles et sociétales auxquelles Dynacité, et plus globalement l'ensemble des bailleurs sociaux, sont confrontés, plaident pour une réécriture intégrale du Règlement Intérieur d'Attribution, au détriment d'un remaniement supplémentaire.

Au-delà des éléments de complétude apportés dans la composition, le rôle et le fonctionnement de la Commission d'Attribution des Logements, la nouvelle version qui vous est aujourd'hui soumise pour approbation, intègre, non seulement le dispositif de dématérialisation précédemment adopté, mais également celui relatif à l'Examen de l'Occupation sociale des Logements (EOL) du parc d'habitations concerné, tel qu'issu de l'article L 442-5-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

Elle rappelle également, au sein désormais d'un seul et unique document, les principaux axes de la politique d'attribution de Dynacité précédemment formalisés dans sa Charte de Peuplement, elle-même enrichie par l'exposé explicatif des différentes phases préalables conduisant à l'examen d'un dossier de demande de logement en Commission, dans l'optique d'une transparence procédurale accrue concernant le circuit d'instruction des dossiers et d'affectation des logements.

Elle complète enfin le volet déontologique par l'insertion dans le corps de ce règlement des dispositions relatives à la protection des données personnelles relatives aux candidats mais aussi aux membres de la Commission.

Les membres du Conseil d'administration, après avoir délibéré :

- décident de valider dans son intégralité le nouveau règlement intérieur général d'attribution des logements de Dynacité
- disent qu'il sera procédé au contrôle de légalité de la présente délibération

avec :

- 0/27 voix « contre »
- 0/27 « abstention(s) »
- 22/27 voix « pour »

Pour copie conforme,

Le Président,



Michel PERRAUD

*Toujours à vos côtés !*