



Communiqué de presse

Montpellier, le 19 décembre 2019

La chambre régionale des comptes Occitanie a contrôlé les comptes et la gestion de l'Office public Thau Habitat pour les exercices 2013 et suivants (Hérault)

L'office intervient sur un territoire tendu où il est difficile de répondre à la demande de logement sociaux. Il compte près de 3 000 logements familiaux conventionnés concentrés sur la communauté d'agglomération « Sète Agglopôle Méditerranée » à laquelle il est rattaché depuis le 1^{er} janvier 2017. Au cours des cinq dernières années, il a déployé une politique dynamique de production, dont la soutenabilité financière a été facilitée par un haut niveau de soutien public ainsi que par une bonne maîtrise des coûts de revient des opérations.

La focalisation sur la croissance du parc s'est toutefois traduite, faute de moyens opérationnels suffisants, par des reports successifs des opérations de réhabilitation ainsi que par un sous-investissement en matière de gros entretien et de remplacement de composants.

Le faible niveau de risques locatifs, conjugué à la modicité des frais de gestion et des charges de maintenance, procure un bon niveau de performance d'exploitation. Pour l'avenir, l'office anticipe une forte mobilisation de son fonds de roulement, conséquence d'une capacité d'autofinancement disponible négative de 2022 jusqu'en 2027. Cette projection financière apparaît d'autant moins soutenable que les hypothèses macroéconomiques retenues sont surévaluées et que celles relatives aux cessions sont plus qu'incertaines.

Le conseil d'administration s'est imparfaitement saisi des questions stratégiques et a fait preuve d'un défaut de vigilance dans le suivi de la politique de rémunération des cadres et des conventions réglementées. Des observations sont également à formuler en matière de commande publique.

L'organisation de l'office est à l'origine de dysfonctionnements. En particulier, la gestion locative est éclatée entre plusieurs services dont aucun ne réunit toutes les compétences, notamment en matière de recouvrement et de prévention des expulsions locatives, dont le nombre apparaît anormalement élevé. Des irrégularités pénalisent directement les locataires (des baux locatifs comportent des dispositions contraires à leur droit de maintien dans les lieux).

Le fonctionnement de la commission d'attribution des logements est opaque en l'absence d'objectivation de la situation des demandeurs et de motivation de ses décisions.

À la suite du recrutement d'un nouveau directeur général, plusieurs mesures ont été prises pour mettre un terme à des dysfonctionnements anciens.

Contact presse : Hélène Motuel-Fabre

helene.motuel-fabre@crtc.ccomptes.fr ■ T +33 4 67 20 73 01 ■  [@crococcitanie](https://twitter.com/crcoccitanie)