

Emile ANFOSSO



Monsieur André PEZZIARDI
Président
Chambre Régionale des Comptes Occitanie
500, Avenue des Etats du Languedoc
CS 70755
34 064 MONTPELLIER Cedex 2

A Sète, le 13 novembre 2019

Vos réf. : GR/19/1926

LRAR et par courriel : occitanie@crtc.ccomptes.fr

Objet : Réponse écrite au rapport d'observations définitives de la Chambre régionale des comptes (L.243-2 du code des juridictions financières).

Monsieur le Président,

Comme suite à l'envoi en date du 14 octobre 2019, de la partie des observations du rapport définitif concernant l'Office public SETE THAU HABITAT pour les exercices 2013 et suivants, je vous prie de trouver les documents ci-joints :

- Réponse écrite
- Pièces annexées

Je vous adresse aussi ces documents sous version numérisée.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de ma respectueuse considération.

M. Emile ANFOSSO

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'E' followed by a horizontal line and a small flourish.

Emile ANFOSSO
[REDACTED]
[REDACTED]

Monsieur André PEZZIARDI
Président
Chambre Régionale des Comptes Occitanie
500, Avenue des Etats du Languedoc
CS 70755
34 064 MONTPELLIER Cedex 2

Sète le 13 novembre 2019

Vos réf. : GR/19/1926

LRAR et par courriel : occitanie@crtc.ccomptes.fr

Objet : Réponse écrite au rapport d'observations définitives de la Chambre régionale des comptes (L.243-2 du code des juridictions financières).

Monsieur le Président,

Par courrier du 14 octobre 2019, vous m'avez transmis la partie des observations du rapport définitif concernant l'Office public HLM THAU HABITAT dont j'ai été directeur général et chargé de mission.

Conformément à la réglementation, je vous prie de trouver ci-joint mes éléments de réponse à ce rapport.

I. PREAMBULE :

Je me suis investi pendant plus de 40 ans pour assurer le bon fonctionnement et le développement de l'Office.

Au cours de ces années, le patrimoine construit de l'Office est passé de 842 à plus de 3200 logements.

L'Office compte actuellement près de 70 salariés et affiche une situation financière particulièrement saine avec une trésorerie de l'ordre de 25 millions d'euros et des voyants financiers au vert comme en témoigne le rapport de l'Agence Nationale de Contrôle du Logement Social pour les années 2011 à 2016.

Depuis son rattachement à SETE AGGLOPOLE MEDITERRANEE, et avec l'implication des services concernés, l'Office a atteint un niveau de production de logements locatifs sociaux particulièrement élevé au regard de sa taille :

- 124 livraisons en 2017,
- 118 livraisons en 2018,
- 163 livraisons en 2019,
- Et près de 400 livraisons prévues en 2020-2021.

Face à la très forte demande de logements sociaux sur la Ville de Sète et le bassin de Thau, je n'ai cherché qu'à faciliter le parcours résidentiel ardemment souhaité par des ménages modestes voire très modestes en évitant la ghettoïsation du centre-ville et du QPV de l'Île de Thau par des investissements volontaristes et des mutations prioritaires (qui récompensaient un comportement locatif exemplaire) et en mettant en place une véritable mixité sociale, trop souvent théorique lorsqu'on évoque ces quartiers.

Je n'ai jamais recherché d'enrichissement personnel, ni pour moi ni pour mes proches. Je me suis simplement investi corps et âme tout au long de ma carrière à l'Office pour pouvoir proposer un logement accessible à des ménages Sétois d'origine modeste.

Vous n'avez pas manqué de relever dans votre rapport que l'Office présente un bilan robuste caractérisé par une abondante trésorerie et un risque de solvabilité maîtrisé qui lui permet de déployer une politique de production dynamique. Je pense y avoir largement contribué et ces résultats sont ma plus belle fierté.

L'office est donc en ordre de marche à un niveau élevé de production et ses compétences de production, de financement et de gestion urbaine de proximité sont reconnues par les collectivités qui nous font confiance au premier rang desquelles les deux communautés d'agglomération du territoire couvert.

Après le recrutement difficile mais réussi de la nouvelle équipe de Direction, c'est donc avec le sentiment du devoir accompli et confiant dans l'avenir de l'OPH au sein de la future Société Anonyme de Coordination Héraultaise, que je quitterai l'Office à la fin de l'année 2019.

II. SITUATION FINANCIERE DE L'OFFICE

Je souhaite manifester dans ma réponse, ma satisfaction au regard des constats de la Chambre sur la situation financière de l'OPH à la fin 2017 et au cours des exercices sous revus.

Tout d'abord, je confirme que les bons résultats financiers constatés fin 2017 se sont maintenus sur l'exercice 2018.

Au cours des 5 dernières années, l'Office a déployé une politique de production dynamique, 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 Chambre relève aussi que le faible niveau de risques locatifs conjugué à la **modicité** des frais de gestion et des charges de maintenance, procurent un bon niveau d'exploitation.

Je tiens à rappeler que l'Office, sous ma direction a toujours pratiqué la culture de l'économie, et que ces constats en sont aussi le résultat.

C'est ainsi que l'OPH a toujours eu et a encore des coûts de gestion et des coûts de ressources humaines, ramenés au logement, bien inférieurs à ceux des bailleurs publics de la région et à la médiane nationale des OPH.

Certes, ces ratios sont en partie le résultat d'un sous-encadrement, à l'origine de certains dysfonctionnements constatés par la Chambre au niveau de différents services (Marchés, Production, Juridique, Gestion locative).

Après les deux années difficiles (2017 et 2018) traversées par l'Office en raison de son rattachement à l'EPCI, de sa gouvernance instable, et face à toutes les nouvelles obligations réglementaires à mettre en place, il convient de prendre un virage et passer de la culture de la performance économique à celle de la qualité. Des recrutements sont à effectuer (démarrés en 2018 avec une spécialiste du Code des Marchés Publics). Nous avons, depuis quelques années, beaucoup travaillé avec quatre à cinq cadres de direction seulement, mais les niveaux d'activité atteints par l'Office et les attentes des Collectivités Publiques nécessitent une optimisation de la structure.

L'OPH dispose, maintenant, des locaux et des moyens financiers pour le faire.

La Chambre atteste également que malgré un encours de dettes élevé, mais exempt de risques significatif, le bilan de l'Office est robuste et le risque de solvabilité maîtrisé.

Pour l'avenir, sur notre plan stratégique de patrimoine (PSP) actualisé, l'Office, fort du potentiel financier actuel, anticipe une forte mobilisation de son fonds de roulement, actuellement très important, ainsi qu'une capacité d'autofinancement de 2022 jusqu'en 2027.

Je maintiens que la projection de l'Office est soutenable dans la mesure où certaines des hypothèses retenues sont pessimistes par rapport à l'évolution récente (taux de TVA prévu à 10 % sur toutes les opérations, alors que le taux devrait être réduit à 5,5 % pour toutes les acquisitions-améliorations et pour la partie PLAI des constructions neuves, le taux du livret A prévu à 0.75% va prochainement être réduit à 0.50 %).

Je partage totalement par contre l'avis de la Chambre sur la nécessité de revoir sensiblement à la baisse nos objectifs de vente du patrimoine, compte tenu des difficultés de nos locataires à se financer. Il conviendra peut-être de revoir à la baisse les objectifs de production, tout en maintenant les réhabilitations et la maintenance.

La constitution de la Société Anonyme de Coordination, en cours, avec Hérault Habitat et Béziers Habitat nous permettra de répondre tout de même aux objectifs ambitieux du PLH de Sète Agglopol Méditerranée pour la période 2019-2024.

- **Performances d'exploitation**

- En dépit de **loyers modérés** et généralement **inférieurs** aux médianes départementales et régionales, l'Office dispose d'un rendement locatif similaire à la médiane des organismes HLM de province.

Ce bon rendement est pour la Chambre, dû à l'absence de vacance locative et concourt de façon déterminante à la **bonne performance d'exploitation** de l'Office.

- **L'excédent brut d'exploitation (EBE)** s'élève en 2017 à 7,1 M € et représente 52 % du produit total.

Soit un niveau significativement supérieur à la médiane des Offices de France (43%).

- **Efficience de la gestion** : en 2017, les coûts de gestion nets s'élèvent à 2,3 M € ; ils représentent 16,8 % du produit total et 752 € /logement.

Ils sont très nettement inférieurs à ceux des organismes HLM de province.

- **Frais de personnel** : ils restent encore inférieurs aux ratios médians des offices de province. La Chambre relève qu'ils s'en approchent.

Cependant, pour notre Office, tous les services de proximité sont internalisés, alors que pour la grande majorité des Organismes HLM, ils sont externalisés et ne figurent donc pas dans les ratios de frais de personnel.

- **Capacité d'autofinancement brute** : Elle ressort à 5,8 M € en 2017, soit 42.6 % du produit total, ce qui est nettement supérieur au niveau médian des Offices en France (36%)
- **Résultat net** : en 2017, il se situe à un niveau satisfaisant de 1.5 M€, soit 11.2 % du produit total.

- **Modalités de financement des investissements**

- **Autofinancement net HLM** : L'autofinancement net 2017 s'est fortement redressé pour atteindre 2,7 M€, soit 19,7 % du produit total (l'augmentation est certes essentiellement due à la contraction de l'annuité locative consécutive au refinancement stratégique par anticipation de l'encours CDC, qui a été réalisé).

Pour 2017 les ratios prudentiels relatifs à cet autofinancement s'élèvent pour l'Office à 19,7 % pour l'année et à 19,6 % pour la période triennale (2015-2016-2017).

Ils sont très au-dessus des niveaux d'alertes réglementaires fixés respectivement à 0 % par an et à 3 % par période triennale.

- **Capacité d'autofinancement disponible** : La capacité d'autofinancement disponible ressort depuis 2013 à un niveau **très satisfaisant**.
- **Annuités locatives** : Les annuités d'emprunts locatifs (capital et intérêt) s'établissent en 2017 à 4,5 M€ et représentent 33 % des loyers contre 44,8 % en 2013.

Cette baisse est le résultat du refinancement des emprunts qui a été mis en place après une bonne négociation et à la suite duquel, l'amortissement de la dette locative ne représente plus que 54 % de la CAF en 2017 contre près de 66 % en 2014.

Ce gain a procuré à l'OPH un surcroît de capacités d'investissement.

En 2017 le montant de l'annuité se situe en deçà des ratios médians des organismes HLM de province, tant en comparaison avec la masse des loyers qu'avec le patrimoine de gestion.

- **Investissements réalisés :** L'Office a réalisé sur la période sous revue un effort d'investissement significatif et croissant d'un **montant cumulé de 54 M €** très largement consacrés à l'offre nouvelle (97 % soit 51,3 M€).

La Chambre juge, à ma grande satisfaction compte tenu du PLH, que la politique d'investissement déployée par l'Office à ce jour est soutenable.

En effet, d'une part, l'Office bénéficie d'un haut niveau de soutien public par voie de subvention et, d'autre part, la CAF disponible après remboursement anticipé d'emprunts, couvre 11,7 % des dépenses d'investissements locatifs. **Ce qui est satisfaisant.**

- **La Trésorerie :** Quoique déjà très importante en début de période, elle a très fortement augmenté de 2014 à 2017 (et même en 2018) avec une progression de 5,4 M €.

Compte tenu de la solidité du bilan et de l'abondance de trésorerie, la Chambre estime qu'un surcroît d'investissement aurait pu être recommandé, mais la loi de finances de 2018 et notamment la réduction loyer solidarité (RLS) freine cette recommandation.

La Chambre insiste sur le fait que pour l'Office, la contrainte majeure à l'accroissement de l'effort d'investissement n'est pas tant financière qu'humaine et opérationnelle.

Je souscris à cette recommandation sachant que lorsqu'un Office a les moyens financiers, il est plus aisé d'améliorer son efficacité en ressources humaines plutôt que le contraire.

- **Situation bilancielle**

L'encours de la dette net de la trésorerie s'élevait à 88 M€ au 31/12/2017, en hausse de 18,2 M€ (+ 26 %) par rapport à 2014.

Quoiqu'importante, cette évolution est cohérente avec l'effort d'investissement plus soutenu réalisé par l'Office en fin de période et elle n'affecte pas la solidité de son bilan.

Pour l'encours de la dette, la Chambre relève qu'il ne représente pas de risques majeurs. Le taux d'intérêt moyen de notre dette se situe fin 2017 à 1,24 %, ce qui représente une bonne performance (renégociation en 2017).

Le taux apparent de la dette est limité à 1.30 % en 2017, en net repli par rapport à 2014 ou il s'établissait à 2,91 %

- **Risque de solvabilité :**

La capacité de désendettement de l'Office (nombre d'années qu'il faudrait pour se désendetter en théorie pour l'OPH s'il consacrait toute sa CAF à cet objectif), pour 2017, se situe à 15,2 années, soit un niveau nettement inférieur à la médiane nationale des organismes HLM (17 ans)

La chambre relève aussi que le ratio de structure qui rapporte la dette nette aux capitaux propres est resté remarquablement stable sur l'ensemble de la période (2014-2017).

L'ensemble de ces ratios met en évidence un risque de solvabilité limité.

- **Risque de liquidité**

Fin 2017, le risque de liquidité apparaissait **quasi nul** car la dette exigible à moins d'un an ne représentait que 29 % de l'abondante trésorerie de l'Office.

- **Bilan fonctionnel**

Le Fonds de Roulement Net Global (FRNG) s'élève fin 2018 à 18,6M€ et représente 6,5 mois de dépenses contre 4,7 mois pour la médiane des Offices de province.

C'est un niveau très confortable qui se traduit par une trésorerie abondante.

Sur l'ensemble de la période sous revue, la Chambre constate que le FRNG s'est raffermi avec une progression de 7 M€.

Je souscris à l'intérêt d'optimiser la gestion de la trésorerie par un meilleur cadencement de mobilisation des emprunts, vivement conseillé par la Chambre.

- **La Trésorerie nette**

L'office dispose d'une trésorerie abondante qui n'a cessé de se consolider tout au long de la période sous revue. A fin 2017, elle était à 15,8 M€, soit 5,5 mois de dépenses (contre 4,4 mois pour la médiane des offices).

- **Fonds disponibles à terminaison des opérations**

Fin 2017, à terminaison des opérations engagées, l'Office dispose de 9,4 M€ de fonds disponibles représentant 3 103 € par logement en propriété.

Ces fonds disponibles constituent la moitié du FRNG.

Ces ratios sont particulièrement robustes.

- **Divers**

- **Tenue de la comptabilité**

L'indice de la qualité comptable établie par la Direction des Finances Publiques à partir de 34 points de contrôle a oscillé entre 18,8 et 19,1 entre 2013 et 2016. Il a été ramené à 16,1 en 2017 mais pour des anomalies portant principalement sur des opérations relevant de la responsabilité du comptable public.

- **Délais de paiement**

L'Office respecte le délai global de paiement avec une moyenne entre 13 et 18 jours pour une limite fixée à 30 jours.

En conclusion, le rapport du magistrat sur la situation financière de l'Office durant la période sous revue, constitue une grande satisfaction pour la gestion que j'ai menée lorsque j'étais Directeur Général.

Je remercie la Chambre et son représentant pour la qualité, la clarté et la quantité des analyses financières établies qui traduisent la situation de l'Office avec ses forces et ses atouts mais en relèvent aussi les points sur lesquels il conviendra d'assurer une vigilance particulière avec, en point d'orgue, la soutenabilité financière de notre PSP et de la CUS 2019 -2024.

Cette analyse m'a permis de découvrir des points d'appréciation financiers et comptables que je n'avais jamais abordés au cours de ma carrière et me conduits à regretter en toute sincérité que l'Office n'ait pas été contrôlé par la Chambre de façon plus régulière, ce qui nous aurait certainement alertés sur nos lacunes et leurs conséquences.

III. GOUVERNANCE DE L'ORGANISME – INCOMPATIBILITE DES FONCTIONS DE DIRECTION GENERAL PAR INTERIM ET D'ELU DE L'EPCI DE RATTACHEMENT

Les dispositions de l'article L.231 du code électoral n'interdisent aucunement à un élu d'exercer des fonctions de chargé de mission.

Je souhaite de plus insister sur l'absence de volonté délibérée de contourner l'article L.231 du code électoral :

- Tant au niveau de ma fonction de chargé de mission à compter du 1^{er} janvier 2017 dont la mission prioritaire consistait à assister le Président, le vice-président et le Directeur Général par intérim pour le recrutement d'un Directeur Général de bon niveau capable d'assumer les étapes décisives qui se profilaient (rattachement à l'EPCI, PSP, CUS 2, loi Elan, SAC ...).

Parallèlement, j'ai assisté le DG par intérim sur tout le fonctionnement de l'OPH, sachant qu'il assurait en même temps la Direction des Services Techniques. Pour ce poste de chargé de mission, le contrat détaillant clairement les missions et les prérogatives, il n'a pas été établi de fiche de poste spécifique. La fiche de poste mentionnée par le magistrat est celle du Directeur Général et non celle du chargé de mission.

Je n'ai pas exercé et n'exerce toujours pas une codirection de l'OPH, même si j'ai été beaucoup plus aux côtés de Monsieur FERNANDEZ, que je ne peux l'être de Monsieur GIRAL, qui est un Directeur Général à part entière et non par intérim.

Je rappelle que, depuis le 1^{er} janvier 2017, je n'ai rien signé pour le compte de l'Office ; quant à ma rémunération de chargé de mission, elle est non seulement bien inférieure à celle du Directeur Général sur la part forfaitaire, et je n'ai pas perçu et ne perçois pas de part variable.

- Tant au niveau de ma mission de Directeur Général par intérim de février à août 2018.

En effet après le recrutement de Monsieur DROULEZ en janvier 2018 et le départ prématuré au 31/12/2017 de Monsieur FERNANDEZ pour raisons de santé de son poste de Directeur des Services Techniques (son départ était prévu au 30/06/2018), Monsieur DROULEZ, a brutalement annoncé sa décision de démissionner, durant la période d'essai, début février 2018.

Cette suite d'événements a constitué un véritable bouleversement du fonctionnement de l'OPH. Nous nous sommes trouvés devant une situation aussi exceptionnelle qu'imprévisible.

Devant l'urgence de la situation et omettant les restrictions du code électoral, nous avons sollicité la préfecture pour obtenir un accord dérogatoire pour une mission de Directeur Général par intérim pour moi-même pour une durée limitée, sachant qu'il n'existait en interne aucun cadre apte à exercer cette mission.

A ce titre, contrairement à ce qui est indiqué dans le rapport, cette demande ne relevait absolument pas de la « courtoisie ». Notre volonté était très clairement d'obtenir l'accord formel de la Préfecture, qui était parfaitement au courant de mon âge et de mon mandat électif, avant d'agir.

D'ailleurs, cette volonté ressort très clairement du passage suivant du courriel que nous avons adressé au Secrétaire Général Adjoint : « *Nous souhaiterions savoir si vous valideriez ma désignation pour 6 mois renouvelable une fois* ».

Il n'y a eu dans cette demande aucune intention de dissimuler quoique ce soit mais seulement le souci majeur d'assurer la continuité du fonctionnement de l'OPH.

La préfecture a pris la mesure de l'urgence de notre situation et nous a notifié un accord dérogatoire limité, oubliant probablement elle aussi le code électoral (car la préfecture connaissait ma situation d' élu) : « *Vous avez appelé mon attention sur les nouvelles difficultés de recrutement du directeur général de l'Office Public de l'Habitat de Sète, et proposé la candidature de Monsieur ANFOSSO pendant un temps réduit. Compte tenu des difficultés, j'ai l'honneur de vous informer que je donne mon accord pour que, de manière dérogatoire, l'intéressé puisse bénéficier d'une telle mesure, en soulignant que cette dérogation doit être validée par la CNRACL, sur demande de la structure concernée. Cette nomination au poste de « Directeur Général par intérim » pourra couvrir une période moindre de 6 mois non renouvelable. Elle devra prendre fin, impérativement, en septembre 2018* ».

Le Secrétaire Général Adjoint n'a fait que partiellement droit à notre demande dans la mesure où il a donné son accord pour que, de manière dérogatoire, je puisse bénéficier d'une telle mesure pour une durée de 6 mois non renouvelable, contrairement à ce que nous avions demandé.

Ainsi, la Préfecture a procédé à un réel contrôle avant d'accepter ma nomination de manière dérogatoire.

Nous avons aussitôt lancé une nouvelle recherche mais davantage axée sur un ancrage territorial (j'ai ainsi contacté pratiquement tous les OPH d'Occitanie) et nous avons recruté au 01/09/2018 Monsieur GIRAL, dont le profil d'expert-comptable financier, correspondait exactement à nos besoins pour l'avenir.

Cette lourde épreuve de gouvernance (rappel : remplacement de tous les cadres dirigeants sur environ une année, mise en service du nouveau siège) a été traversée du mieux possible pour le fonctionnement de l'OPH.

Je suis resté aux côtés de Monsieur GIRAL pour faire face au surcroît d'activité, à la mise en place des nouveaux cadres et aux affaires courantes, à sa demande ; je n'ai pour autant ni exercé la direction d'un service, ni exercé de pouvoir de signature.

Monsieur GIRAL est désormais en parfaite maîtrise de ses fonctions et je confirme à la Chambre mon départ définitif au 31 décembre 2019.

J'ai aussi au mois de juillet 2019 effectué ma déclaration d'intérêt et de patrimoine auprès de la Haute Autorité pour la transparence de la vie publique dont le récépissé a été joint à ma réponse en date du 14 juillet 2019.

Sur ce chapitre, je souhaite apporter des précisions sur mon rôle dans la préparation des commissions d'attribution des logements (CAL) et plus généralement dans le service gestion locative :

Mon rôle concernait essentiellement l'instruction et la présentation des demandes de mutation des locataires en place. Compte tenu de la charge de travail conséquente de la nouvelle responsable du Service (que j'ai moi-même recrutée), pour réorganiser et améliorer le fonctionnement du Service, il a été convenu que l'instruction des CAL lui serait confiée progressivement, toujours en coordination avec la Présidente. Cependant, cette mise en place a été retardée par de graves difficultés de gestion RH résultant de très mauvaises relations professionnelles entre la nouvelle responsable et l'agent en charge de la préparation (cette dernière étant par ailleurs très fragilisée depuis le décès brutal de son époux en août 2017). Cette situation conflictuelle a nécessité que je continue de m'impliquer partiellement dans la préparation des commissions pour les mutations.

Il faut rappeler qu'effectivement, si la Présidente joue un rôle déterminant dans le fonctionnement de la CAL, c'est parce qu'elle a été élue par les autres membres de la Commission pour exercer ce rôle de préparation.

Quant à moi, je me suis efforcé, souvent avec difficulté, de favoriser les demandes de mutation pour répondre aux attentes de parcours résidentiels des locataires, pour lutter contre les sur-occupations ou les sous-occupations, ainsi que favoriser la sortie des quartiers prioritaires.

Il est important de rappeler que toutes les propositions d'attributions de logements et de mutations, sont présentées en commission d'attribution et décidés par cette dernière.

Je n'assume plus à ce jour, les réceptions régulières des locataires pour mutation mais je dois désormais très souvent intervenir dans le hall d'accueil pour faire face aux conflits et protéger le personnel d'accueil. Je maintiens en effet que les réceptions des demandeurs de logement et des locataires demandeurs de mutation, constituent un élément important de la gestion humaine et sociale des bailleurs publics. Les familles exigent ces contacts afin de pouvoir exposer leurs attentes, leur détresse et souvent leur colère. Un des premiers devoirs du bailleur est de les écouter.

IV. CONDITIONS DE REMUNERATION

En premier lieu, il convient de rappeler que pour THAU HABITAT, le niveau des frais de personnel (hors régie d'entretien et de proximité) est plutôt bas. Ainsi pour les trois bailleurs publics en projet de SAC, le dispositif individuel de situation (DIS) établi pour 2017 par la fédération nationale des Offices révèle que le coût RH au logement se situe ainsi :

SETE THAU HABITAT 472 € par logement

HERAULT HABITAT 628 € par logement

BEZIERS HABITAT 735 € par logement

Médiane des Offices 686 € par logement

Pour notre Office, on peut certes invoquer le sous encadrement auquel il faudra remédier, mais même en incorporant le coût salarial chargé d'un assistant maîtrise ouvrage financière pour 60 000 euros/an, en 2017, le coût RH se situerait à 491 € par logement (pour 3179 logements).

En second lieu, les hausses de la masse salariale constatées par le Magistrat ne résultent pas uniquement des augmentations accordées à quelques cadres mais aussi et plus largement des évolutions des traitements et régimes indemnitaires de l'ensemble du personnel.

En troisième lieu, du fait des intérimis exercés en 2017 et 2018 au niveau de la Direction Générale, l'Office a nettement moins dépensé pour cette direction qu'avec une situation normale, c'est-à-dire avec un directeur général sur 12 mois (part forfaitaire et part variable).

En ce qui me concerne, les deux hausses de traitement que j'ai obtenues représentent :

- D'une part, une hausse de traitement accordée par le Directeur Général pour faire face à l'accroissement de mes tâches de chargé de mission en raison du départ prématuré du DST au 01/01/2018 et de la nécessité d'accompagner son remplaçant.
- D'autre part, le doublement de ma prime de service et de rendement, validé en bureau du Conseil d'Administration, basé sur le principe qui avait été présenté au Conseil d'Administration lors du doublement de cette prime pour le DGI en 2017.

Au total, mon revenu fiscal a augmenté de 5,4 % en 2018 et je prends acte de ce que le Magistrat ne discute ni le mérite ni l'ampleur de ces hausses de rémunération.

V. CONVENTIONS REGLEMENTEES

J'ai toujours eu au cours de ma longue carrière, la confiance totale des différents conseils d'administration qui ont assuré ma tutelle à l'Office, et ce avec des Maires Présidents de toutes tendances politiques.

Pour répondre à la Chambre, je n'ai jamais eu l'intention de ne pas présenter quelque acte ou convention réglementée pouvant me concerner aux différents Conseils d'Administration de l'OPH.

A titre d'exemple, concernant le marché qui a été conclu en 2017, vous ne pourrez que constater que la délibération relative à l'approbation dudit marché détaille le déroulement de la procédure en toute transparence.

VI. CONTRÔLE DES MARCHES D'ASSISTANCE FINANCIERE A LA MAÎTRISE D'OUVRAGE

Ces missions qui doivent garantir l'équilibre d'exploitation prévisionnel des opérations sur une très longue durée, revêtent une dimension stratégique pour l'Office, constatée et reconnue par la CRC à l'examen de la situation financière générale de l'OPH fin 2018.

Il faut reconnaître que les opérations livrées entre 2011 et 2018 ont toutes été bien équilibrées en exploitation et qu'elles ont même contribuées à l'autofinancement net de l'OPH.

Les missions confiées en externe à la société ANBOR ont donc été réussies et conformes aux attentes de l'Office.

- Décisions d'externaliser la mission AMO financière

Il s'agit d'une décision de Direction Générale prise en fonction de l'activité prévisionnelle de production de logements, que j'assume totalement, et que je justifie pour la période de 2011 à 2016 au niveau financier pour l'Office, contrairement au rapport de la Chambre qui sous-estime, à mon avis le coût de l'internalisation de ces missions et surestime le coût de l'externalisation durant cette période 2011-2016 et même 2011-2018.

Tout d'abord la production de logements nouveaux s'est surtout accélérée à partir de 2017 et le rattachement à l'EPCI : ainsi, de 2011 à 2016 inclus, l'Office a livré 406 logements soit une moyenne de 68 logements par an et, de 2017 à 2019 inclus, cette moyenne est passée à 121 logements par an.

La progression annuelle du patrimoine a doublé à compter de 2017.

Par conséquent, le dynamisme de notre croissance ne s'est vraiment affirmé qu'à compter de 2017.

Ce dynamisme était certes lié au rattachement communautaire qui a ouvert à l'Office de nouveaux territoires et des financements majorés, mais aussi à une très forte implication sur le développement foncier.

Le rapport établit que le coût des prestations de la société ANBOR sur la période 2011 à 2018 s'est élevé à 432 K€ HT avec une TVA en terminaison à 5,5 %.

Ce montant se répartit ainsi :

- De 2011 à 2016 : 305 K€ HT
- De 2017 à 2018 : 127 K€ HT.

Pour le montant pour la période 2011-2016, je maintiens qu'il faut déduire les montants des marchés suivants :

- N° 2011-03 pour 38,5 K€ HT, car il s'agit bien, essentiellement, d'un marché d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la concertation avec les locataires de 216 logements situés à l'île de Thau, destiné à finaliser le consensus sur le programme des travaux, le prix de revient, le plan de financement et la hausse des loyers (voir pièce jointe n°1 – acte d'engagement et extrait de compte marché) ;
- N° 2014-24 pour 15 K€ HT, car il s'agit bien, essentiellement, du même type de marché que précédemment pour les 100 logements des cités Million et Lopofa à la Corniche (voir pièce jointe n° 2 – acte d'engagement et extrait de compte marché).

Ainsi, le coût réel des prestations ANBOR concernant la seule AMO financière pour la période 2011-2016 doit être ramené de 305 K€ HT à 251,5 K€ HT, soit une moyenne annuelle de 41,9 K€ (il faut rappeler que sur ces prestations, imputées en investissement, la TVA supportée n'est que de 5,5 %).

Si nous restons dans la ligne du rapport qui juge la période totale 2011-2018, le coût réel des prestations ANBOR pour la seule AMO financière doit être ramené de 432 K€ HT à 378,5 K€ HT, soit une moyenne annuelle de 47,3 K€ HT.

Pour le coût de l'internalisation de l'AMO financière, le rapport établit le salaire annuel moyen (non chargé) d'un monteur d'opération à 26,4 K€.

Nous avons déjà relevé, en accord avec la Chambre, l'importance stratégique de ces missions au regard de l'équilibre des opérations ; il est donc certain que ces prestations financières requièrent une expertise et une compétence particulières qui ne sont pas du tout celles d'un monteur d'opérations de base.

C'est ainsi que dans le cadre des mises en concurrence sur les différentes consultations relatives à ces prestations, il y a toujours eu très peu de candidats.

Tout récemment, pour les recrutements lancés par l'Office pour internaliser l'AMO financière, les candidats reçus (deux ou trois seulement avec le profil voulu) ont eu des prétentions salariales de l'ordre 40 K€ par an (hors charges patronales).

En ajoutant le coût des charges patronales (établies à 50 %), nous parvenons à un coût salarial annuel pour l'internalisation de 60 K€.

Il faut, enfin, ajouter les frais annexes (véhicule, informatique ...).

Ce coût de l'internalisation peut être raisonnablement estimé à 65 K€ par an.

Je tiens à rappeler que jusqu'en 2019, l'OPH qui n'avait pas achevé l'agrandissement de son siège social, manquait cruellement de bureaux pour permettre d'accueillir dans de bonnes conditions de travail de nouveaux cadres.

Je conteste donc formellement l'existence d'un surcoût financier pour l'Office qui aurait résulté du choix d'externaliser l'AMO financière.

Je fais au contraire le constat que ce choix de gestion que j'assume pleinement, a permis à l'Office de bénéficier d'une plus grande souplesse de gestion, de réaliser des économies au niveau du fonctionnement tout en obtenant des prestations de qualité en externe, qualité que tous les partenaires financiers de la production locative pourront confirmer.

Je prends acte, à la suite du rapport de la Chambre, qu'il est désormais possible et souhaitable de procéder aux recrutements, d'une part, d'un responsable financier et développeur foncier et, d'autre part, d'un monteur d'opération classique, en raison :

- Du doublement de l'activité de production depuis 2017, doublement qui n'était pas prévisible fin 2016 lors du lancement de la consultation de l'AMO financière, en raison des incertitudes qui pesaient sur notre Office dans le cadre du rattachement à l'EPCI,
- De la réussite de ce rattachement et de notre succès auprès des autres villes de l'Agglomération,
- De la mise en service des nouveaux locaux du siège,
- De la structure financière particulièrement saine de l'Office,
- De la fin de l'accord cadre passé avec l'AMO ANBOR pour fin 2019.

- Observations sur les différents marchés à AMO

- Marchés à bons de commandes conclus en 2011 (n°41-2011) :

Montant maximal du marché 120 K€ HT

Il est exact que, par erreur, 5 lettres de commande ont été établies par la responsable du Service Production entre août et octobre 2013, postérieurement à la fin contractuelle du marché et pour un total de 49 K€ HT.

Je tiens à relever que je n'ai pas signé ces lettres de commande et qu'au total le montant maximum du marché à 120K€ HT n'a pas été dépassé.

Il y avait bien, cependant, une urgence à lancer ces études de faisabilité financière.

Il s'agit bien d'une erreur du Service que reconnaît sa responsable au niveau de la rédaction de l'acte d'engagement dans lequel la durée du marché a été portée à un an renouvelable deux fois.

- Marchés à bons de commandes conclus en 2013 (n°83-2013) :

La Chambre relève que le formalisme opposable aux conventions réglementées n'a pas été respecté tout en précisant que ce marché a fait l'objet d'un avis d'appel public à la concurrence et que le délai accordé aux soumissionnaires était régulier.

Pour le non-respect du formalisme relevé au regard des conventions réglementées, il convient de revenir au paragraphe IV de ma réponse.

La commission technique ne s'est pas réunie. Cette mission a été confiée directement à la responsable des marchés.

- Marchés à bons de commandes conclus en 2017 (n°03-2017)

Je dois rappeler que 12 entreprises ont retiré le dossier de consultation et que seules 3 ont remis une proposition dont une offre qui manifestement ne répondait pas aux exigences du marché.

Ce résultat confirme la spécificité et la complexité des missions demandées au regard de l'importance stratégique des prestations objets du marché.

L'analyse des offres reçues a été confiée au service marchés (qui se compose d'une seule personne, la chef de service).

Contrairement à ce qui est indiqué dans le rapport de la Chambre, aucune Commission Technique n'a été réunie pour rendre un avis sur les propositions. Cet avis a été établi par la Chef du Service Marchés seule.

Ainsi, le rapport d'analyse des offres n'est pas un procès-verbal de la Commission Technique et ne comporte d'ailleurs aucune signature.

C'est ce rapport d'analyse établi par la Chef de Service, qui a été communiqué aux membres du Conseil d'Administration, annexé à la délibération du 21 décembre 2016, et transmis au Contrôle de Légalité.

De plus, si la procédure « offre anormalement basse » n'a pas été conduite régulièrement, le service du contrôle de légalité de la préfecture n'a émis aucune observation. Il faut préciser à ce stade que le caractère anormalement bas du prix proposé par la société SCET (59 K€ pour 3 ans) et son incompréhension ou sa mauvaise estimation des prestations attendues (clairement identifiées dans le dossier de consultation) étaient évidentes.

Ainsi, pour la valeur technique jugée par la Responsable Marchés, ce sont les notes méthodologiques qui ont été évaluées et ce au regard des prestations demandées. Le fait que la SCET dispose de plus de 300 collaborateurs ne suffit pas pour justifier que sa note méthodologique corresponde aux attentes de l'Office.

La société ANBOR et la société AMO CONSEILS (que le rapport ne mentionne jamais) ont des effectifs certes réduits mais très spécialisés dans l'objet du marché et leurs notes méthodologiques ont permis, pour la Responsable Marchés d'en faire le constat.

Ainsi pour la valeur financière, l'offre de la société SCET à 59 K€ HT pour 3 ans de prestations est « anormalement basse »

Elle corrobore ainsi l'incompréhension de la SCET relevée dans sa note méthodologique pour les missions attendues.

En effet, l'estimation du Service au regard du nombre d'opérations espérées sur 3 ans, était au maximum à 200 K€ HT.

La société ANBOR a répondu à 193 K€ HT

La Société AMO CONSEILS a répondu à 198 K€ HT

La moyenne entre l'estimation et les deux offres conformes se situe donc à 197 K€ HT

L'offre de la SCET à 59 K€ HT pour 3 ans est donc inférieure de 70% à la moyenne ci-dessus.

C'est incontestablement une appréciation « offre anormalement basse » qui devait être retenue et cela est d'autant plus le cas que la mission AMO pour une opération peut s'étaler sur plusieurs mois avec la plupart du temps de très nombreuses versions d'études.

Il est aussi important de relever que lors du Conseil d'Administration du 21 décembre 2016, d'une part, le caractère anormalement bas de l'offre de la SCET a bien été identifié en séance, malgré l'erreur de procédure et, d'autre part, que l'analyse des offres par la responsable Marchés a été remise à chaque membre du CA.

Concernant la prétendue perte de chance du candidat évincé et ses préjudices potentiels :

Certes la procédure « offre anormalement basse » n'a pas été totalement respectée mais pour autant ce caractère anormalement bas est apparu comme évident, sur la base du rapport du service Marchés, pour les membres du CA.

La SCET n'a pas été informée de la décision d'offre anormalement basse par la responsable de service, toujours en raison de la confusion de procédure, mais par courrier du 3 janvier 2017, le service marchés a informé les sociétés AMO CONSEILS et SCET que leurs offres respectives n'étaient pas retenues.

Ce courrier mentionnait également les caractéristiques de l'offre retenue avec les montants forfaitaires proposés pour chaque type de programme.

La SCET a donc clairement pu se rendre compte de très forts écarts de prix.

Contrairement à la Société AMO CONSEIL, dont l'offre était plus proche de celle de la Société ANBOR, la SCET n'a demandé aucune précision.

Il est fort probable que la SCET se soit rendue compte de son estimation erronée du prix.

La SCET n'a pas pu ne pas remarquer que l'offre retenue était à 193 K€ HT alors que la sienne était à 59 K€ HT et son absence de réaction nous autorise à penser qu'elle a reconnu sa sous-estimation du coût réel des prestations attendues

D'ailleurs, elle n'a pas contesté la procédure.

Il serait certainement utile, si le magistrat le juge possible, de contacter la SCET à cet effet, ainsi que AMO CONSEILS, qui n'a jamais travaillé avec l'Office, pour avoir l'avis d'un tiers sur la vraisemblance d'une offre à 59 K€ HT pour 3 ans au regard de l'importance des prestations attendues.

Enfin, il convient également de rappeler que le contrôle de légalité n'a émis aucune observation à propos du rapport d'analyse de l'offre et de l'attribution de ce marché.

- Autres marchés d'assistance attribués à la société ANBOR

Pour les 3 marchés relevés par le magistrat, il ne s'agit pas de fractionnement artificiel des commandes pour l'AMO financière.

Pour le marché 2011-03 (38,5 K€ HT)

Voir pièce annexe n° 1, il ne s'agit pas d'une mission d'AMO financière pour une VEFA de 23 logements mais bien d'un marché particulier dont l'objet principal est la concertation avec les locataires de 216 logements à l'Ile de Thau dans le cadre d'une réhabilitation.

Pour le marché de 25 K€ HT

Il s'agit bien d'une AMO financière justifiée par des dossiers urgents.

En conséquence, il ne peut être apparenté à lui seul à un fractionnement artificiel des commandes.

Pour le marché 2014-24 (15 K€ HT)

Il s'agit là aussi d'un marché particulier qui concerne principalement la concertation avec les locataires de 100 logements à la Corniche dans le cadre d'une réhabilitation (voir pièce annexe n° 2).

Pour information le marché qui concerne la faisabilité financière de la VEFA VILLAGE ROYAL (23 Logements) est le marché 2011-23 (voir annexe n°3).

Restant à votre entière disposition pour tous compléments d'information que vous jugerez nécessaires, je vous prie de croire, Monsieur le Président en l'expression de mes meilleurs sentiments.

Emile ANFOSSO

PIECES ANNEXES

- N° 1 Acte d'engagement et fiche comptabilité-marché Marché n°2011-03
- N° 2 Acte d'engagement et fiche comptabilité-marché Marché n°2014-24
- N° 3 Fiche comptabilité-marché Marché n°2011-23
- N°4 Réponse écrite au rapport provisoire n° GR/19/1092 en date du 17 juillet 2019
et ses pièces annexes

L'annexe 4 a été supprimée, la réponse au rapport d'observations provisoires ne pouvant être jointe au rapport d'observations définitives.

ANNEXES



ANNEXES

N° 1 ACTE D'ENGAGEMENT ET FICHE COMPTABILITE-MARCHE MARCHE N°2011-03

**OPH de Sète**

BP 20149 - 14 rue des Lauriers roses - 34203 SETE cédex
Tel : 04 67 51 19 49 - Fax : 04 67 51 44 64

ACTE D'ENGAGEMENT

Marché Public d'assistance à maîtrise d'ouvrage passé en procédure adaptée en application de l'article 28 du Code des Marchés Publics

ARTICLE 1 – MAITRISE D'OUVRAGE

Maître d'ouvrage : **OPH de Sète**

Adresse : **14 rue des lauriers roses – BP 20149 - 34203 SETE cédex**

Personne habilitée

A signer le marché : **Monsieur François COMMEINHES –Président de l'OPH**

Ordonnateur : **OPH de Sète**

Comptable assignataire

des paiements : **Monsieur le Receveur – Trésor Public – 207 quai d'Orient – 34200 Sète**

Personne habilitée à donner les renseignements prévus à l'article 109 du Code des Marchés Publics : **le Directeur Général de l'OPH de Sète**

Imputation budgétaire : **compte n°**

ARTICLE 2 – CONTRACTANT

Nous soussignés,

Monsieur, **Blaise DE BORDAS**

Agissant en qualité de **Gérant**

Au nom et pour le compte de **SARL ANBOR DEVELOPPEMENT**

Adresse du Siège social **Parc de l'aéroport – 125, rue Alfred Sauvy – 34470 Pérols**

Téléphone : 04.99.64.52.82

Immatriculation INSEE

- Numéro SIRET : **515 013 241 00010**
- Code APE : **7490 A**
- Numéro d'inscription au registre du commerce : **RCS de Montpellier 515 013 241 - N° de gestion 2009 B 2392**
- Numéro d'inscription au registre des métiers :

Et désigné dans le marché sous le nom « ASSISTANT A MAITRISE D'OUVRAGE »

- après avoir produit toutes les attestations prévues aux articles 44, 45 et 46 du Code des marchés publics,

DECLARONS que les personnes physiques ou morales contractantes soussignées sont titulaires d'une assurance les couvrant pour les responsabilités civiles générales et professionnelles qu'elles pourraient encourir vis-à-vis des tiers et de leurs cocontractants dans l'accomplissement des tâches qui leur incombent au titre du présent marché et que cette assurance présente des plafonds et garantie adaptés à la réalisation envisagée.

AFFIRMONS, sous peine de résiliation de plein droit du marché ou de mise en régie, que notre société ne tombe pas sous le coup de l'interdiction découlant de l'article 43 du Code des marchés publics.

NOUS ENGAGEONS, sans réserve, à exécuter la mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage aux conditions particulières ci-après, qui constituent l'offre.

NOUS ENGAGEONS à exécuter personnellement le marché, étant précisé que toute cession du contrat, tout nantissement à un tiers et toute sous-traitance sont interdits, sauf accord préalable du Maître d'Ouvrage et qualification équivalente du tiers.

ARTICLE 3 – OBJET DU MARCHE

Le présent marché est un marché public d'assistance à maîtrise d'ouvrage portant sur l'opération ci-dessous désignée :

**Réhabilitation ILE DE THAU – 2^{ème} partie – 3^{ème} tranche
Bâtiments l'ARCELIERE – LE GANGUI – LE BOULIECHOU (216 logements)**

3.1. Désignation de l'opération :

L'ouvrage sur lequel porte la mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage appartient à la catégorie des ouvrages de bâtiments à réhabiliter.

Le maître d'ouvrage envisage, conformément au programme et à l'enveloppe financière prévisionnels ci-dessous détaillés, une opération ayant pour objet la sécurisation du bâti, l'amélioration du confort des logements et des parties communes, le retraitement des abords.

3.2. Contenu de la mission :

Le contenu et l'étendue de la mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage sont détaillés ci-dessous :

1. Mission n°1 :

- . Etude de 3 hypothèses de programme de travaux proposés par le maître d'ouvrage avec pour chaque hypothèse, définition du financement optimum nécessaire et calcul de la hausse des loyers nécessaire à l'équilibre prévisionnel d'exploitation

2. Mission n°2 :

- . Concertation des locataires pour obtenir un consensus sur un programme de travaux et la hausse des loyers correspondante : cette phase nécessite l'étude des taux d'effort des locataires à partir de simulations de l'évolution des APL après hausse des loyers. Elle se déroulera à la fois par des échanges de courrier et des réunions publiques avec l'assistance matérielle de l'OPH.

3. Mission n°3 :

- . A partir du résultat de cette concertation et en cas d'accord des locataires, mise en place du plan de financement optimum définitif.
- . Simulation financière définitive sur l'équilibre d'exploitation générale

4. Mission n°4 :

- . Après désignation de la maîtrise d'œuvre, participation suivi en phase consultation des travaux pour mise en place du prix de revient définitif et de son plan de financement
- . Obtention des financements

3.3. Délai de réalisation :

La consultation des locataires et l'obtention d'un consensus devront être achevés avant le 31 Mars 2011.

Le lancement des travaux est prévu avant la fin du 2^{ème} trimestre 2011.

ARTICLE 4 – PRIX

4.1 Conditions générales de l'offre :

- L'offre a été établie sur la base des conditions économiques en vigueur au mois de remise de l'offre (m0)
- Le coût prévisionnel des travaux estimé par la maîtrise d'ouvrage est de 3 000 000.00 euros HT

4.2 Forfait de rémunération :

Montant HT : 38 500 €

Montant T.V.A. (taux 19.6%) : 7 546 €

Montant TTC : 46 046 €

Montant TTC en toutes lettres : Quarante six milles quarante six Euros

4.2 Actualisation des prix :

Le présent marché est passé à prix FERME ET ACTUALISABLE si un délai supérieur à 3 mois s'écoule entre la date de remise de l'offre et le commencement de la mission.

4.3 Taxe sur la valeur ajoutée :

Le taux de TVA applicable est celui en vigueur à la date du paiement des acomptes et du solde (actuellement 19.6%)

Cette rémunération comprend tous les frais occasionnés par le prestataire pour sa mission.

ARTICLE 5 – PAIEMENTS

Le Maître d'Ouvrage se libérera des sommes dues au titre du présent marché en les faisant porter au crédit du compte ci-après :

Compte ouvert au nom de :	SARL ANBOR DEVELOPPEMENT
Banque :	Caisse d'Epargne LR
Sous le n°	08910788091
Clé RIB	19
Code banque :	13485
Code guichet	00800

5.1 Délai de paiement :

Conformément aux dispositions de l'article 98 du Code des marchés publics, le délai de paiement est de 30 jours à compter de la réception par l'Office des notes d'honoraires.

5.2 Modalités de paiement :

- Mission n°1 : 20%
- Mission n°2 : 50%
- Mission n°3 : 15%
- Mission n°4 : 15%

ARTICLE 6 – PENALITES

En cas de retard dans la remise des dossiers ou documents relatifs à la mission ci-dessus pouvant occasionner un report du financement de l'opération et son engagement, le prestataire sera passible d'une pénalité calculée selon la formule suivante :

$$P = V \times R : 3\,000$$

Dans laquelle

P = montant des pénalités

V = montant HT des honoraires

R = nombre de jours de retard

Ne pourront conduire à pénalités les éventuels retards d'obtention d'autorisations administratives ou défauts de décisions ou réponse dès lors que le prestataire ne peut être tenu pour responsable.

ARTICLE 7 – RESILIATION

Si le prestataire est défaillant et après mise en demeure restée infructueuse le maître d'ouvrage peut résilier la présente convention sans indemnités pour le prestataire.

Dans le cas de non obtention des autorisations administratives pour une cause autre que la faute du prestataire la résiliation peut intervenir à l'initiative de l'une ou l'autre des parties sans indemnité.

La résiliation peut prendre effet un mois après la notification de la décision de résiliation et le prestataire est rémunéré de la part de la mission accomplie. Il est indiqué le délai dans lequel le prestataire doit remettre l'ensemble des dossiers au maître d'ouvrage.

ARTICLE 8 – DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention prendra fin à la délivrance du quitus au prestataire par le maître d'ouvrage.

ARTICLE 9 – DISCRETION

Compte tenue de la particularité de la mission le prestataire qui aura reçu communication à titre confidentiel de renseignements, documents, est tenu de maintenir confidentielle cette communication.

Ces renseignements ou documents ne peuvent sans autorisation être communiqués à d'autres personnes que celles qui ont qualité pour en connaître.

ARTICLE 10 – DISPOSITIONS DIVERSES

Dans le silence de la présente convention et pour l'application de dispositions non prévues il sera fait application des dispositions du C.C.A.G. – PI.

Le présent engagement ne vaut que si l'acceptation de l'offre est notifiée à l'assistant à maîtrise d'ouvrage dans un délai de 90 (quatre vingt dix) jours à compter de la date de remise de l'offre.

Pièce jointe : tableau décomposition du forfait par mission

Fait à Pérols, le 21 octobre 2010

L'assistant à maîtrise d'ouvrage
(cachet et signature)

ANBOR DEVELOPPEMENT

Parc de l'Aéroport
125, rue Alfred Sauvy
34470 PEROLS
Tél : 04 99 64 52 82
Siret : 515 013 241 00010

Est acceptée la présente offre pour valoir acte d'engagement d'un montant HT 38.500,00 euros.

A Sète, le 30 DEC. 2010

Le Maître d'Ouvrage

Le Vice-Président



A. de RINALDO

En cas de remise contre récépissé :

« Reçu à titre de notification une copie du présent marché » : **ANBOR DEVELOPPEMENT**

A Sète Le 11/01/2011

Signature du titulaire

Parc de l'Aéroport
125, rue Alfred Sauvy
34470 PEROLS
Tél : 04 99 64 52 82
Siret : 515 013 241 00010

**TEMPS PREVISIONNEL D'INTERVENTION ET
REPARTITION DU FORFAIT PAR PHASE DE MISSION - ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE**

Désignation de l'opération : **ILE DE THAU** (216 logements)
Réhabilitation 2ème partie - 3ème tranche

Coût prévisionnel des travaux HT : **3 000 000 €**

Décomposition du forfait en euros HT :

MISSIONS	TEMPS PREVISIONNEL EN JOURS	TOTAL HT
n°1	14	10 200 €
n°2	21	15 100 €
n°3	9	6 300 €
n°4	10	6 900 €
TOTAL HT	54	38 500 €

Fait à PEROLS,

le 21 octobre 2010

Cachet + signature

ANBOR DEVELOPEMENT

Parc de l'Aéroport
125, rue Alfred Sauvy

34470 PEROLS

Tél : 04 99 64 52 82

Siret : 515 013 241 00010

Extrait de compte du marché : 40 Assistance M.O
Programme : 0D REHA ILE DE THAU Bts 20/21/22

SETE THAU HABITAT OPH

30/10/2019

N°	Date	N° bord.	N° mandat	Tiers	Référence Objet	Montant HT	Montant TTC
Montant du marché						38 500,00	46 046,00
1	24/05/2011	00242	01297	ANBOR DEVELOPPEMENT	REHA ILE DE THAU Bts 20/21/22 Ac. 1 REHA ILE DE THAU Bts 20/21/22 Ac. 1 Lot 40 Assistance M.O-Mission n°1 20% - CV	7 700,00	9 209,20
2	13/04/2012	00195	00905	ANBOR DEVELOPPEMENT	REHA ILE DE THAU Bts 20/21/22 Ac. 2 REHA ILE DE THAU Bts 20/21/22 Ac. 2 Lot 40 Assistance M.O - Miss n°2 50 % - Hon N°12-020 du 10/04/12	19 250,00	23 023,00
2	13/11/2012	00011	00012	ANBOR DEVELOPPEMENT	REHA ILE DE THAU Bts 20/21/22 Ac. 2 REHA ILE DE THAU Bts 20/21/22 Réduct. Totale Ac. 2 Lot 40 pour régul. TVA CV	-19 250,00	-23 023,00
2	13/11/2012	00600	03010	ANBOR DEVELOPPEMENT	REHA ILE DE THAU Bts 20/21/22 Ac. 2 REHA ILE DE THAU Bts 20/21/22 Ac. 2 Lot 40 Réémis pour régul. TVA CV	19 250,00	23 023,00
3	17/07/2012	00383	01912	ANBOR DEVELOPPEMENT	REHA ILE THAU Bts20/21/22 Ac.3-Fac12.038 REHA ILE DE THAU Bts 20/21/22 Ac. 3 Lot 40 Assistance M.O-Mission n°3 15% (à100%)CV	5 775,00	6 906,90
3	13/11/2012	00011	00013	ANBOR DEVELOPPEMENT	REHA ILE DE THAU Bts 20/21/22 Ac. 3 REHA ILE DE THAU Bts 20/21/22 Réduct. Totale Ac. 3 Lot 40 pour régul. TVA CV	-5 775,00	-6 906,90
3	13/11/2012	00600	03015	ANBOR DEVELOPPEMENT	REHA ILE DE THAU Bts 20/21/22 Ac. 3 REHA ILE DE THAU Bts 20/21/22 Ac. 3 Lot 40 Réémis pour régul. TVA CV	5 775,00	6 906,90
4	28/05/2013	00243	01397	ANBOR DEVELOPPEMENT	REHA ILE DE THAU Bts 20/21/22 Ac. 4 REHA ILE DE THAU Bts 20/21/22 Ac. 4 (solde) Lot 40 Assistance M.O - Hon. 13-031 du 16/05/13 - MJ	5 775,00	6 906,90
Total						38 500,00	46 046,00
Disponible						0,00	0,00
Total général						38 500,00	46 046,00

N° 2011-03

ANNEXES

N° 2 ACTE D'ENGAGEMENT ET FICHE COMPTABILITE-MARCHE MARCHE N°2014-24

Handwritten signature

OPH DE SETE

14 rue des lauriers roses – BP 20149 - 34203 Sète cédex
Tél 04 67 51 19 49 - Fax 04 67 51 44 64

OPH SETE

Recu n°2

ACTE D'ENGAGEMENT

n°24 2014

*Marché public d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage passé en procédure librement choisie
conformément à l'article 10 du Décret n°2005-1742 du 30/12/2005*

ARTICLE 1 – MAITRISE D'OUVRAGE

Maître d'ouvrage : **OPH de Sète**

Adresse : **14 rue des lauriers roses – 34200 SETE**

Personne habilitée

à signer le marché : **Monsieur Emile ANFOSSO – Directeur Général de l'OPH de Sète**

Ordonnateur : **OPH de Sète – 14 rue des lauriers roses – 34200 Sète**

Comptable assignataire

des paiements : **Monsieur le Receveur – Trésor Public – 207 quai d'Orient – 34200 Sète**

Imputation budgétaire : **compte 23131**

ARTICLE 2 – CONTRACTANT

Nous, soussignés, Madame, Monsieur, **Blaise DE BORDAS**.....

Agissant en qualité de Gérant.....

Au nom et pour le compte de **SARL ANBOR DEVELOPPEMENT**.....

Adresse du Siège social **Parc de l'aéroport – 125, rue Alfred Sauvy – 34470 PEROLS**

Téléphone **04 99 64 52 82**

N° SIREN : **515 013 241**

N° Registre du commerce et lieu : **MONTPELLIER n° 2009 B 2392**

N° d'inscription au tableau de l'ordre des architectes : **S.O.**

Et désigné dans le marché sous le nom « ASSISTANT A MAITRISE D'OUVRAGE »

OU s'il s'agit d'un groupement

Agissant en tant que mandataire habilité à signer l'offre du groupement par l'ensemble de ses membres ayant signé le document d'habilitation ci-joint :

☐ Groupement solidaire

☐ groupement conjoint

☐ Mandataire solidaire

☐ Mandataire non solidaire

- après avoir pris connaissance du Cahier des Clauses Administratives applicable à ces missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage et des pièces qui leur sont annexées,
- après avoir produit toutes les attestations dont détail ci-dessous :
 - Lettre de candidature (DC1)
 - Déclaration du candidat (DC2)
 - Un extrait K bis ou inscription au RCS ou récépissé de dépôt de déclaration auprès d'un centre de formalités des entreprises (pour les personnes physiques ou morales en cours d'inscription) datant depuis moins de trois mois
 - Attestations d'assurance en cours de validité
 - Attestations de cotisations sociales au 31.12.2013
 - Attestations fiscales au 31.12.2013

DECLARONS que les personnes physiques ou morales contractantes soussignées sont titulaires d'une assurance les couvrant pour les responsabilités civiles générales et professionnelles qu'elles pourraient encourir vis-à-vis des tiers et de leurs cocontractants dans l'accomplissement des tâches qui leur incombent au titre du présent marché et que cette assurance présente des plafonds et garantie adaptés à la réalisation envisagée.

AFFIRMONS, sous peine de résiliation de plein droit du marché ou de mise en régie, que notre société ne tombe pas sous le coup de l'interdiction découlant des articles 8 et 38 de l'ordonnance du 06.06.2005 et de l'article 29 de la loi n°2005-102 du 11.02.2005.

NOUS ENGAGEONS, sans réserve, conformément aux conditions clauses et prescriptions imposées par le cahier des clauses administratives et le cahier des clauses techniques à exécuter la mission de maîtrise d'œuvre aux conditions particulières ci-après, qui constituent l'offre.

NOUS ENGAGEONS à exécuter personnellement le marché, étant précisé que toute cession du contrat, tout nantissement à un tiers et toute sous-traitance sont interdits, sauf accord préalable du Maître d'Ouvrage et qualification équivalente du tiers.

ARTICLE 3 – OBJET DU MARCHE

Le présent marché est un **marché d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage** portant sur l'opération ci-dessous désignée :

Travaux de réhabilitation des résidences MILLION et LOPOFA (100 logements)

3.1. Désignation de l'opération :

L'ouvrage sur lequel porte la mission d'appartient à la catégorie des ouvrages de bâtiments à réhabiliter.

3.2. Contenu de la mission :

1. Mission n°1 :

- . Etude de 2 hypothèses de programme de travaux proposés par le maître d'ouvrage avec pour chaque hypothèse, définition du financement optimum nécessaire et calcul de la hausse des loyers nécessaire à l'équilibre prévisionnel d'exploitation

2. Mission n°2 :

- . Concertation des locataires pour obtenir un consensus sur un programme de travaux et la hausse des loyers correspondante : cette phase nécessite l'étude des taux d'effort des locataires à partir de simulations de l'évolution des APL après hausse des loyers. Elle se déroulera à la fois par des échanges de courrier et des réunions publiques avec l'assistance matérielle de l'OPH.

3. Mission n°3 :

- . A partir du résultat de cette concertation et en cas d'accord des locataires, mise en place du plan de financement optimum définitif.
- . Simulation financière définitive sur l'équilibre d'exploitation générale

4. Mission n°4 :

- . Après désignation de la maîtrise d'œuvre, participation en phase consultation des travaux pour mise en place du prix de revient définitif et de son plan de financement
- . Obtention des financements

3.3 Délais d'exécution :

La consultation des locataires et l'obtention d'un consensus devront être achevées au plus tard le **30 SEPTEMBRE 2014**.

ARTICLE 4 – PRIX

4.1 Conditions générales de l'offre :

- L'offre a été établie sur la base des conditions économiques en vigueur au mois de remise des offres (m0)
- Le prix est actualisable (voir C.C.A.P.)

- Le coût prévisionnel HT des travaux estimé par la maîtrise d'ouvrage est d'environ 850 000 euros HT

4.2 Montant de rémunération :

Montant HT 15 000 euros HT

T.V.A (10.00 %) 1 500 euros HT

Montant total TTC 16 500 euros TTC

Montant TTC en toutes lettres : seize mille cinq cent euros

4.3 Modalités de paiement :

Voir tableau ci-joint en annexe de répartition des honoraires par mission.

ARTICLE 5 – PAIEMENTS

Le Maître d'Ouvrage se libérera des sommes dues au titre du présent marché en les faisant porter au crédit du compte ci-après :

Compte ouvert au nom de :	SARL ANBOR DEVELOPPEMENT
Banque :	CAISSE D'EPARGNE LANGUEDOC ROUSSILLON
Sous le n°	08910788091
Clé RIB	19
Code banque :	13485
Code guichet	00800

ARTICLE 6 – ASSURANCES

Contractant unique : SARL ANBOR DEVELOPPEMENT

Compagnie d'assurance : L'AUXILIAIRE

N° de police : 050-140004

Le présent engagement ne vaut que si l'acceptation de l'offre est notifiée au Maître d'oeuvre dans un délai de 120 (cent vingt) jours à compter de la date de remise de l'offre.

Fait à Sète, le 07/05/2014

L'Assistant Maître d'ouvrage
(cachet et signature)

ANBOR DEVELOPPEMENT

Parc de l'Aéroport
125, rue Alfred Sauvy
34470 PEROLS
Tél : 04 99 64 52 82
Siret : 515 013 241 00010

Est acceptée la présente offre d'un montant HT de
1.5.000,00 euros pour valoir acte d'engagement,

A Sète, le 07 JUL. 2014

Le Maître d'Ouvrage

LE DIRECTEUR GENERAL



Emile ANFOSSO
O.P.H. SETE

Annexe : grille de répartition des honoraires par élément de mission

En cas de remise contre récépissé :

« Reçu à titre de notification une copie du présent marché » :

A Sète Le 15/07/2014

Signature + cachet du titulaire

ANBOR DEVELOPPEMENT

Parc de l'Aéroport
125, rue Alfred Sauvy
34470 PEROLS
Tél : 04 99 64 52 82
Siret : 515 013 241 00010

ANNEXE A L'ACTE D'ENGAGEMENT D'ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE

REPARTITION DES HONORAIRES PAR ELEMENT DE MISSION

Désignation de l'opération : **Réhabilitation des Résidences MILLION ET LOPOFA**

Coût prévisionnel des travaux HT : **850 000 €**

MISSIONS (détaillées à l'acte d'engagement)	TOTAL HT
n°1	4500
n°2	6000
n°3	2500
n°4	2000
TOTAL HT	15000

Fait à

Côte

le

07/03/2014

Cachet + signature

ANBOR DEVELOPPEMENT
Parc de l'Aéroport
125, rue Alfred Sauvy
34470 PEROLS
Tél : 04 99 64 52 82
Siret : 515 013 241 00010

Extrait de compte du marché : 40 Assistance M.O
Programme : 004 BIS REHA. MILLION LOPOFA

SETE THAU HABITAT OPH

30/10/2019

N°	Date	N° bord.	N° mandat	Tiers	Référence Objet	Montant HT	Montant TTC
					Montant du marché	15 000,00	18 000,00
1	05/01/2015	00006	00032	ANBOR DEVELOPPEMENT	REHA. MILLION LOPOFA Ac. 1 REHA. MILLION LOPOFA Ac. 1 Lot 40 Assistance M.O - Hon 14-76 du 31/12/2014 - MJ	4 500,00	5 400,00
2	02/03/2015	00115	00622	ANBOR DEVELOPPEMENT	REHA. MILLION LOPOFA Ac. 2 REHA. MILLION LOPOFA Ac. 2 Lot 40 Assistance M.O - Honoraires 15.007 du 20/02/2015.	3 000,00	3 600,00
3	02/04/2015	00183	01058	ANBOR DEVELOPPEMENT	REHA. MILLION LOPOFA Ac. 3 REHA. MILLION LOPOFA Ac. 3 Lot 40 Assistance M.O - Honoraires 15-014 du 18/03/20105	3 000,00	3 600,00
4	04/08/2015	00414	02193	ANBOR DEVELOPPEMENT	REHA. MILLION LOPOFA Ac. 4 REHA. MILLION LOPOFA Ac. 4 Lot 40 Assistance M.O - honoraires 15-033 du 27/07/2015	2 500,00	3 000,00
5	02/12/2015	00664	03422	ANBOR DEVELOPPEMENT	REHA. MILLION LOPOFA Ac. 5 15-051 REHA. MILLION LOPOFA Ac. 5 Lot 40 Assistance M.O - Hon 15-051 du 19/11/15 - CM	2 000,00	2 400,00
Total						15 000,00	18 000,00
Disponible						0,00	0,00
Total général						15 000,00	18 000,00

ANNEXES

N° 3 FICHE COMPTABILITE-MARCHE MARCHE N°2011-23

Extrait de compte du marché : 40 Assistance M.O économique
Programme : 087 VILLAGE ROYAL (VEFA)

SETE THAU HABITAT OPH

30/10/2019

N°	Date	N° bord.	N° mandat	Tiers	Référence Objet	Montant HT	Montant TTC
Montant du marché						10 000,00	11 988,00
1	03/06/2013	00248	01406	ANBOR DEVELOPPEMENT	VILLAGE ROYAL Ac. 1 VILLAGE ROYAL Ac. 1 Lot 40 Assistance M.O économique - hon. 13-032 du 24/05/13 - MJ	3 000,00	3 588,00
2	09/01/2014	00015	00060	ANBOR DEVELOPPEMENT	VILLAGE ROYAL (VEFA) Ac. 2 VILLAGE ROYAL (VEFA) Ac. 2 Lot 40 Assistance M.O économique - Hon. 14.001 du 03/01/14 - MJ	5 000,00	6 000,00
3	15/09/2014	00471	02762	ANBOR DEVELOPPEMENT	VILLAGE ROYAL (VEFA) Ac. 3 VILLAGE ROYAL (VEFA) Ac. 3 Lot 40 Assistance M.O économique - Honoraires du 9.09.14 - CV	2 000,00	2 400,00
Total						10 000,00	11 988,00
Disponible						0,00	0,00
Total général						10 000,00	11 988,00

N° 2011-23

Page n° 3