

Réf. : D0100401

Monsieur le président,

Par lettre en date du 24 février 2000, vous avez été informé du contrôle par la chambre régionale des comptes de Midi-Pyrénées, des comptes et de la gestion de l'office public municipal d'habitation à loyer modéré de MILLAU au titre des exercices 1994 à 1998, l'examen de la gestion ayant été étendu aux données disponibles les plus récentes.

L'entretien préalable avec le rapporteur, prévu à l'article L. 241-7 du code des juridictions financières étant intervenu le 4 octobre 2000, la chambre a procédé, dans sa séance du 26 octobre 2000, à l'examen du rapport que lui a présenté le conseiller chargé de l'instruction.

L'instruction a porté sur :

- les suites données au précédent rapport,
- l'organisation comptable de l'office,
- la situation financière,
- la gestion d'immeubles confiée à des tiers.

Des dépenses de personnel et plusieurs marchés de maîtrise d'ouvrage ont fait l'objet d'un examen sans toutefois donner lieu à observation.

Par lettre du 29 décembre 2000 je vous ai adressé les observations provisoires retenues par la chambre lors de sa séance du 26 octobre 2000.

A la suite des réponses qui ont été apportées par votre lettre du 25 janvier 2001, la juridiction a, dans sa séance du 31 mai 2001, arrêté les observations définitives ci-après.

1. - La comptabilité d'engagement

La comptabilité d'engagement des dépenses n'est pas tenue par l'office, contrairement à l'obligation qui lui en est faite par l'instruction M 31. Aussi les factures qui n'ont pas été transmises par les fournisseurs concernant les produits livrés avant la clôture de l'exercice ne sont-elles pas comptabilisées au titre de ce même exercice.

Cette omission se traduit par un report injustifié de charges d'un exercice sur le suivant.

Dans votre réponse, vous avez manifesté votre intention de mettre en place cette comptabilité. La chambre en a pris acte.

2. - L'endettement de l'office

L'endettement peut être considéré comme préoccupant.

Plusieurs éléments tendent à le démontrer :

- un ratio d'indépendance financière inférieur à la moyenne ;
- des ratios relatifs à l'annuité de la dette rapportée au nombre de logements et au montant des loyers, nettement supérieurs aux médianes nationales ;
- une insuffisance d'autofinancement net, qui ne peut s'expliquer que par un excès de l'annuité en capital mises à la charge de l'office, lui-même lié au niveau élevé de la dette.

Cette analyse n'a pas été contestée. Certes, comme vous l'affirmez dans votre réponse, les solutions ne sont pas évidentes, pour plusieurs raisons :

- les recettes ont été limitées par suite du gel des loyers en 2000 et 2001 ;
- les dépenses, au contraire, sont en augmentation par suite du maintien nécessaire, voire de la hausse, de la production de logements sociaux et de la majoration actuelle des prix du bâtiment et des taux d'intérêt.

Il n'empêche que la poursuite même de cette activité passe par une reconstitution de la capacité d'autofinancement net de l'office. Elle est seul de nature à permettre un désendettement durable tout en maintenant un investissement suffisant.

La chambre a pris acte de votre intention de maintenir les conditions financières favorable à la poursuite de cet objectif.

3. - La gestion du foyer des jeunes travailleurs

La compensation effectuée entre, d'une part, le montant des travaux mis à la charge de l'association locataire d'un foyer de jeunes travailleurs, d'autre part, la redevance qu'elle était tenue d'acquitter au titre du loyer, à hauteur de 506 797,44 F, a été considérée par la chambre comme présentant plusieurs inconvénients:

- elle est irrégulière ;

- elle manque de transparence, la valorisation des travaux n'ayant été faite ni dans le corps de la convention, ni dans son annexe ;
- elle a conduit l'office à s'écarter des règles édictées par le code des marchés publics.

De surcroît, les travaux n'ont pas été justifiés auprès de l'office et les factures correspondantes n'ont jamais été réclamées au locataire, contrairement aux obligations qui incombent par convention à ce dernier, rendant ainsi inopérant tout contrôle de la réalité des travaux.

Votre réponse s'appuie sur l'urgence de la décision à prendre, compte tenu du dépôt de bilan de la précédente association locataire et du maintien dans les lieux des jeunes travailleurs, ce qui a entraîné tout à la fois des problèmes de sécurité des personnes et une perte financière importante liée à la poursuite de l'occupation du bâtiment.

En fait, l'urgence de la situation ne pouvait justifier ni la compensation, ni l'absence de valorisation et de suivi des travaux. Elle ne pouvait pas plus justifier que l'office s'écartât de l'application des règles du code des marchés publics.

Au mieux, il lui était permis de passer un marché négocié - procédure expressément prévue par le code des marchés publics dans cette situation - au lieu et place d'un appel d'offres dont les modalités de mise en place auraient été effectivement beaucoup plus longues.

La chambre a regretté que par cette pratique, l'office ne se soit pas mis en mesure de s'assurer que la rénovation de l'immeuble ait bien été intégralement réalisée, et surtout, aux meilleurs conditions financières.

Conformément à l'article L. 241-11 du livre II du code des juridictions financières, il vous appartient de communiquer la présente lettre au conseil d'administration, lors de sa plus proche réunion.

Vous voudrez bien me tenir informé des conditions de cette communication par tout moyen à votre convenance, par exemple en m'adressant copie d'un extrait du procès-verbal de débats ou du relevé des délibérations.

Je vous rappelle que ces observations sont, selon les dispositions de l'article R.241-17 du code précité, communicables aux tiers dès qu'a eu lieu la première réunion de l'assemblée délibérante suivant leur réception.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le président, l'expression de ma considération distinguée.

Jean-Philippe VACHIA