

**Rappel des dispositions de l'article L. 243-5 du code des juridictions financières :**

...  
Les destinataires du rapport d'observations disposent d'un délai d'un mois pour adresser au greffe de la chambre régionale des comptes une réponse écrite. Dès lors qu'elles ont été adressées dans le délai précité, ces réponses sont jointes au rapport. Elles engagent la seule responsabilité de leurs auteurs.  
...

**Réponse du Directeur général**



**Direction Générale**

Contact : A.BANCE  
TEL : 02.76.67.02.10  
Mail : [abance@habitat76.fr](mailto:abance@habitat76.fr)



Chambre Régionale des Comptes Normandie  
A l'attention de Monsieur Christian MICHAUT  
Conseiller-maître à la Cour des Comptes  
21, rue Bouquet  
CS 11110  
76174 ROUEN Cedex  
**LETTRE RECOMMANDEE AVEC ACCUSE DE RECEPTION**

ROUEN, le 22 avril 2022

**Objet :** Rapport d'observations définitives  
Réponse d'habitat 76

Monsieur le Conseiller-maître,

Je fais suite au rapport d'observations définitives sur les comptes et la gestion d'habitat76 au titre des exercices 2014-2019, reçu le 31 mars 2022.

Dans la continuité du rapport d'observations provisoires, je prends acte de l'appréciation générale portée par la Chambre Régionale des Comptes sur l'activité de l'Office dont la santé financière est effectivement contrainte par des décisions nationales rendant aléatoire une partie des ressources fiscales et tendant à fragiliser une part croissante des attributaires, nonobstant l'impact de la RLS sur les recettes de loyers et donc sur l'autofinancement qui requiert un recours accru à l'endettement pour accompagner le développement de l'offre de logements.

Concernant la recommandation principale relative à la présentation d'au moins trois candidatures par logement à attribuer lors de l'examen par la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL), l'Office s'efforce de la respecter dès lors que cette disposition dans un territoire peu tendu comme celui de la Seine Maritime ne se révèle pas aller à l'encontre des objectifs majeurs tels que la mixité sociale et/ou la lutte contre la vacance.

En effet, dans les Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPPV) notamment, compte tenu des objectifs de rééquilibrage du peuplement appliqués volontairement par l'Office et imposés réglementairement depuis la Loi Elan, il est difficile de trouver suffisamment de demandeurs au profil "qualifiant" au regard du nombre de libérations enregistrées. En outre, force est de constater que le nombre de préavis à un mois est en constante progression (55% en 2021) et que ce court délai laissé au bailleur pour relouer les logements n'est pas compatible avec l'instruction systématique de trois demandes si ce n'est au prix d'une vacance encore plus importante qu'elle ne l'est déjà.

J'ajoute que pour limiter les effets de ce contexte défavorable, le règlement intérieur de la CALEOL prévoit que "les logements sont visités avant passage en Commission soit par le candidat pressenti en rang 1 soit par l'ensemble des candidats proposés notamment sur les secteurs où l'Office enregistre de nombreux refus". Ainsi en 2021, 3089 visites ont été suivies d'un refus dont certains motifs démontrent la volatilité de la demande : 17.92 % sans réponse, 14.62% convenances personnelles, 10.18% relogés par ailleurs.

Ces refus sont entérinés par la CALEOL et figurent dans la synthèse présentée aux administrateurs (cf. capture d'écran ci-jointe). Ce mode de fonctionnement transparent, certes ne reflète pas formellement les règles édictées mais tout en respectant l'esprit, conjugue pragmatisme et contraintes de gestion dans un souci d'efficacité.



**CALEOL Habitat 76 N°20220420-P-D - FECAMP RUE GENERAL LAGRUE**  
**2 - APPT (2590202.01.02.04.002)**

89 RUE GENERAL LAGRUE - Eci 02 Mé 34 Appt 002 75400 FECAMP  
 THEYSOEUR DÉBORAH - pte@habitat76.fr - 0276670032

Infos et demandes

Localisation du bien

Commentaires

---

**Informations sur le logement**

Type	T2	Surface	48 m²	Foyer	04	Demandeur	non
Statut	DAZ (réservé)	Catégorie de logement	HLM	Logement réservé	-	Administrateur	OFFICE
Statut	Non	Département	-	CC	CC DE FECAMP CAUX LITTORAL	Utiliser ce formulaire	non
Statut	non	Statut de logement effectif	Membre d'association de publics prioritaires	Date entrée	14/02/2022	Statut de propriétaire depuis la sortie	2
Statut	2	Statut de effet	Statut de effet	Loyer	242,27 €	Charges	64,26 €

Touchant la maîtrise des délais entre la réception de la dernière situation de travaux et le décompte général définitif de quelques opérations, les équipes ont été sensibilisés pour tenter de les réduire à l'avenir, en intervenant le cas échéant auprès des prestataires et de la maîtrise d'œuvre pour accélérer le processus.

Par ailleurs, vous évoquez l'écart des rémunérations au sein d'habitat 76 qui serait plus de deux fois supérieur à la moyenne nationale, tel qu'il est communiqué dans le rapport de branche de la Fédération des OPH. Je me permets d'attirer votre attention sur le fait que l'écart de 2,2 est mesuré entre le 1<sup>er</sup> décile (1 653 €) et le 9<sup>e</sup> décile (3 684€) de l'ensemble des catégories d'emplois et non entre la rémunération la plus basse et la plus haute.

Or, comme vous l'indiquez, l'Office mesure quant à lui l'écart entre les 5 rémunérations les plus et moins élevées qui ressort à 5,5. Ce calcul me semble devoir être rapproché de celui entre la rémunération moyenne du 1<sup>er</sup> décile (1 535 €) de la catégorie C1N1 et celle du 9<sup>e</sup> décile de la catégorie C4N2 (9 414 €) qui ressort à 6,13 au niveau national comme repris ci-après.

- Tableau extrait du rapport de branche de la Fédération des OPH 2019 (édition 2020)



Enfin, quant à l'appréciation de l'absentéisme au sein d'habitat 76, une incompréhension demeure au niveau du calcul du taux de 9% par la Chambre Régionale des Comptes qui est issu du calcul suivant :  $17\,239 \text{ jours de maladie calendaires} \times 100 / 758.53 \text{ ETP} / 251 \text{ jours ouvrés}$ .

En effet, la définition 57 donnée en pied de page n'apparaît pas correspondre, étant la suivante: nombre de **jours d'absence ouvrés** x 100/effectifs en ETP x **nombre de jours ouvrés** sur la période.

Le nombre d'absences étant exprimé en jours calendaires, il devrait être ramené au nombre de jours calendaires de la même période, au risque d'une surévaluation s'il était rapporté au nombre de jours ouvrés. Aussi, le coût annuel valorisé s'appuie sur l'absence de 82,7 ETP dans la définition 60 alors qu'il est évoqué 69,6 ETP estimés dans la définition 58.

Espérant avoir pu vous apporter les compléments d'information nécessaires en réponse au rapport d'observations définitives, je vous prie d'agréer, Monsieur le Conseiller-maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Directeur Général,

Eric GIMER