ANCOLS
Contrôle Évaluation Études
Agence nationale de contrôle du logement social

Droit de réponse

Rapport définitif de contrôle n° 2014-127

Office public de l'Habitat
Colombes Habitat Public

Colombes (92)

de construire et d'autre part le refus de valider la vente du terrain par l'assemblée générale des copropriétaires en octobre 2013.

Pour le programme du 46, rue de l'Egalité : le retard était lié au risque lié à une construction en limite de propriété le long d'une terrasse au 44, rue de l'Egalité, ce qui a entraîné l'abandon du projet initial puis sa relance dans le cadre de l'ANRU sur la base d'une nouvelle proposition portant sur 120 logements dont 25 logements sociaux au lieu de 19 prévus initialement.

Pour le programme du 6, boulevard des Oiseaux : retard dû à la maîtrise du foncier, étant précisé que ce programme est achevé depuis le 13 mars 2015.

Un nouveau directeur a été recruté le 4 mai 2015 après un intérim de quelques mois suivant le départ du précédent titulaire. Sous son autorité, les opérations ont été relancées, y compris la mobilisation du financement du CPE.

3.- C'est en revanche à juste titre que la mission d'inspection souligne l'absence de bénéfice notable du projet ECODO.

Ce programme réintégrait les prestations d'entretien de la robinetterie dans la régie interne de l'Office.

Il a été abandonné par la nouvelle direction de l'Office en raison de son coût trop élevé et de son inefficacité, soulignée par les associations de locataires elles-mêmes.

4.- Enfin l'ANCOLS se montre singulièrement indulgente sur le Contrat de Performance Energétique signé par la précédente direction en septembre 2013.

Le coût de dette opération apparaît en effet très élevé et son financement n'était pas assuré.

Il s'élève à 13 M€ (y compris les travaux de désamiantage et le coût des AMO) alors qu'aucune mobilisation de financement n'avait été engagée par la précédente direction. Contrairement à ce qu'affirme le rapport, aucun emprunt de 1,7 M€ n'avait été mobilisé dans le cadre du CPE.

En conséquence, la nouvelle direction de l'Office a décidé, en accord avec la Caisse des dépôts et la CGLLS, de mettre en place un prêt PAM par exercice annuel d'investissement.

V.- Sur la tenue de la comptabilité et la solidité financière

1.- L'Office relève que le contrôle de l'ANCOLS sur ce point porte sur les exercices 2009 à 2013 et que les critiques formulées par le rapport s'adressent à la gestion précédente.

2.- Il en est ainsi des anomalies comptables relevées par la mission d'inspection au titre de l'exercice 2013 :

- comptabilisation des subventions d'exploitation à recevoir
- enregistrement d'avoirs auprès de fournisseurs dans le cadre du CPE.

La nouvelle direction s'est engagée à corriger ces anomalies à l'avenir.

3.- De même l'Office prend acte des errements constatés par la mission d'inspection dans la gestion du programme pluriannuel d'actions en ZUS au titre des années 2011-2013.

La mission a relevé à ce titre une série d'irrégularités :

- absence de conclusion d'une convention spécifique relative à l'abattement de TFPB ;
- absence de transmission de la CUS aux services fiscaux avant le 31 mars 2011, faisant obstacle à l'instruction de la demande d'abattement de TFPB ;
- absence de bilan des actions réalisées, et par conséquent impossibilité de mesurer leur impact sur la vie des habitants et le respect des engagements ;
- montant des sommes dépensées très supérieur aux montants annoncés dans la CUS (par exemple, en 2012, 88 466 € dépensés au lieu de 46 982 € prévus dans la CUS pour l'activité football).

L'Office tient à souligner qu'il a été mis fin à ces pratiques dans le cadre de la nouvelle convention d'utilisation de l'abattement de TFPB pour les années 2015-2020.

Cette convention s'inscrit dans le cadre national d'utilisation de l'abattement de TFPB et prévoit des améliorations dans tous les domaines recommandés par la convention d'abattement. Une convention de partenariat encadre désormais les animations solidaires et un bilan de ces actions est prévu annuellement.

4.- L'Office prend également acte de l'irrégularité, sur les exercices 2009 à 2013, de la comptabilisation de la provision pour gros entretien à défaut de plan pluriannuel d'entretien arrêté par le conseil d'administration.

Il relève que cette observation figurait déjà dans le rapport définitif de la MIILOS d'août 2010.

Il s'est engagé à remédier à cette situation à l'avenir.

5.- L'Office souscrit entièrement aux critiques portant sur l'opération de résidentialisation des Grèves I et II dont la maîtrise d'ouvrage a été confiée aux services de la ville.

Il déplore fortement les retards dans la mobilisation des emprunts et dans l'encaissement des subventions qui caractérisent cette opération.

Il est exact que la trésorerie de l'établissement se trouve de ce fait négativement affectée, à hauteur de 14,6 M€.

6.- L'Office ne peut que regretter que les engagements contractuels pris en 2009 envers la CGLLS dans le cadre du plan de consolidation 2009-2014 n'aient pas été respectés.

La CGLLS a ainsi relevé :

- un dépassement de 16 % des pertes de loyers dus à la vacance ;
- une hausse du taux d'impayés à 1,6 % ;
- un dépassement de 3 % des frais de structure due principalement à une hausse des frais de personnel de 11% en 2014 en raison de l'embauche de 11 collaborateurs supplémentaires en 2013.

Les mesures prises dès fin 2014 par la nouvelle direction ont d'ores et déjà permis de corriger cette situation.

On constate en effet :

- une réduction de la masse salariale de 1,2 M€ en 2015 par rapport à 2014 ;
- la relance des programmes ANRU et la mobilisation des financements ;
- la présentation d'une nouvelle analyse prévisionnelle (VISIAL) adaptée aux capacités financières de l'Office.

Tenant compte de ces résultats, la CGLLS a accepté de conclure avec l'Office un avenant de prolongation du protocole de consolidation sur la période 2009-2019.

7.- En dernier lieu, une nouvelle simulation prévisionnelle VISIAL 2014-2024, compatible avec le nouveau PSP, a d'ores et déjà été établie.

Les financements prévus dans le cadre du protocole 2009-2014 conclu en 2012 avec la CGLLS avaient été suspendus par la Caisse des dépôts en raison de la situation financière de l'Office.

Afin de les débloquer, la CGLLS et la Caisse des dépôts ont demandé à l'Office d'établir un nouveau VISIAL.

Celui-ci été élaboré à partir du nouveau Plan stratégique de patrimoine (PSP), fondé sur les capacités réelles de l'Office à réaliser ces opérations et à les mener à leur terme.

Cette nouvelle simulation prévisionnelle fait apparaître que l'Office retrouvera, en 2019, une capacité d'autofinancement comparable à la moyenne des offices (6,5% des loyers) et à l'horizon 2024 un potentiel financier de fin d'exercice positif de 3,3 M€, à comparer au montant négatif de 14 M€ prévu dans l'ancien VISIAL.

Pour le Conseil d'Administration,

Nicole GOUETA
Présidente
Maire de Colombes
Vice-Présidente du Conseil Départemental
Présidente de l'Etablissement Public Territorial
Boucle Nord de Seine

OPH VILLE DE COLOMBES