

Droit de réponse

Rapport définitif de contrôle n° 2015-007

**Office public de l'Habitat
Gironde Habitat**

Bordeaux (33)

GIRONDE HABITAT

Office Public de l'Habitat

EXTRAIT

**du Registre des Procès-Verbaux
des Délibérations du Conseil d'Administration**

SEANCE DU 23 JUIN 2017

ADMINISTRATEURS – PRESENTS

Martine JARDINÉ

ADMINISTRATEURS – ABSENTS REPRESENTES

ADMINISTRATEUR – ABSENT NON REPRESENTE

MEMBRES A TITRE CONSULTATIF – PRESENTS

La Directrice Générale

| Sigrid MONNIER



DELIBERATION N°2017-76

RAPPORT DEFINITIF DE L'ANCOLS N°2015-007

- COMMUNICATION, EXAMEN ET DEBAT SUR LE RAPPORT DEFINITIF DE L'ANCOLS TRANSMIS AU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Il est rappelé le caractère confidentiel de ce rapport et du courrier d'accompagnement jusqu'à la réunion du Conseil d'Administration.

Le rapport définitif de contrôle de l'ANCOLS en date du 11 mai 2017 a été reçu par notre Organisme par lettre recommandée le 15 mai 2017.

Le 9 juin 2017, le dossier du Conseil d'Administration de la séance du 23 juin 2017, a été envoyé aux membres du Conseil d'Administration avec une copie intégrale de ce rapport, ainsi qu'avec une copie du courrier d'accompagnement du 11 mai 2017.

Conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur (art L 451-1 et art R 451-6 du CCH), ce rapport définitif doit faire l'objet d'un débat et de l'adoption d'une délibération à transmettre au Préfet.

Le débat a eu lieu lors de la séance du 23 juin 2017.

Il est proposé de prendre acte :

- **Des conclusions positives de ce rapport rappelées ci-dessous.**

L'office dispose d'une gouvernance et d'une organisation qui lui permettent de faire face à son développement.

L'office dispose d'un parc attractif générant une très faible vacance y compris en secteur détendu.

Le rôle social de l'office est assuré par une gestion rigoureuse des attributions, une politique d'occupation attentive et la qualité du service rendu aux locataires.

Adaptée aux besoins du marché, la poursuite d'un rythme de construction soutenu est adossée au maintien du niveau des ventes actuel.

L'effort régulier de maintenance et la montée en régime des réhabilitations thermiques garantissent la qualité d'usage et l'attractivité du parc.

Avec une situation financière satisfaisante assortie d'une bonne rentabilité d'exploitation, l'office devrait être en capacité de respecter ses objectifs de production.

- **De l'ensemble des mesures correctives qui ont déjà été prises ou qui devront être prises en réponse à ces observations telles qu'elles figurent intégralement dans la présente délibération qui sera transmise au Préfet.**

Concernant le marché d'accompagnement

Il est précisé qu'il n'y a pas eu reconduction d'un marché, mais que des marchés successifs ont été conclus en réponse à des besoins qui ont évolué, chaque fois à l'issue d'une mise en concurrence, dans le cadre de procédures d'appel d'offre et après avis d'une commission d'appel d'offre, alors même que celle-ci n'était pas obligatoire.

Sur le marché 2013/2015, une erreur matérielle de transmission et de retranscription entre les services a conduit à ce que la pondération utilisée pour l'analyse des offres, ne soit pas celle qui avait été publiée au départ.

Cette erreur n'avait pas été identifiée au cours du contrôle sur place, ni dans le cadre du rapport provisoire. Elle a été découverte en décembre 2016, après lecture de la deuxième rédaction du rapport provisoire adressé par l'Ancols concernant ce point, et en reprenant l'ensemble du dossier.

Afin d'en vérifier les conséquences, les notes des différents prestataires ont été alors recalculées en fonction des éléments issus de la CAO et de la pondération prévue dans la publicité.

Les services ont constaté que cela ne modifiait pas le classement des candidats et n'avantageait ni ne désavantageait quiconque.

Le tableau produit en annexe du rapport définitif de l'Ancols ne reprend pas les éléments issus de la CAO.

Concernant l'erreur matérielle que les services ont reconnu, afin d'en éviter la répétition, les procédures internes sont modifiées à compter du 01/07/2017, notamment :

- les transmissions entre services Marchés et service acheteur seront formalisées (écrites et visées) par les deux parties

- en CAO et en CDM, désormais l'avis de publicité sera affiché au moment de la présentation de l'analyse des offres.

Ce marché de 2013 à 2015 est aujourd'hui exécuté. Arrivé à son terme, il ne peut faire l'objet d'une résiliation. Les pièces de la nouvelle mise en concurrence demandées seront communiquées dans le délai imparti.

Le rapport d'activité 2016, en pages 69 à 73, rend compte des évolutions positives et des nombreux changements en cours et à venir au sein de Gironde Habitat.

Concernant la pratique de diminution occasionnelle de loyers (Page 9)

Par délibération n°2016-168 du Conseil d'Administration du 4 novembre 2016, la Directrice Générale a été autorisée à adapter certains tarifs de location, à titre exceptionnel, dans les conditions fixées par cette délibération et dans le cadre d'une procédure interne collégiale.

Concernant les logements sans plafonds de ressource (Page 14)

Par délibération n°2016-169 du Conseil d'Administration du 4 novembre 2016, pour rester conforme à la mission de service d'intérêt général d'un OPH, Gironde Habitat propose d'appliquer un plafond de ressources limité à celui du PLS + 20% pour toutes ses opérations financées en PLI, PCL.

Concernant l'efficience et les coûts de la Régie (Page 18)

Le rapport d'activité 2016 en page 42 rend compte du coût horaire moyen du Centre Technique qui s'élève à 33,84 euros de l'heure.

Concernant l'opération Castéja, le montage prévu intégrant une revente en VEFA de l'école maternelle et critiqué par l'Ancols ne sera pas mis en œuvre.

Une solution alternative sera étudiée avec les acteurs concernés.

A l'issue du débat, je vous demande de bien vouloir délibérer sur l'ensemble des éléments portés à votre connaissance.

A l'issue du débat, le Conseil d'Administration, conscient de la nécessité de l'adaptation de Gironde Habitat aux réalités sociales actuelles, réaffirme son soutien à la Direction Générale et approuve le recours à une mission d'accompagnement au changement dont les effets positifs sont démontrés dans le rapport de l'Ancols.

Le Conseil d'Administration demande que la présente délibération, constituant ses observations écrites sur le rapport définitif de contrôle de l'Ancols, soit publiée sur le site internet de l'Ancols au titre de son droit de réponse.

Le Conseil d'Administration renouvelle sa confiance à la Directrice Générale et à son équipe concernant ses choix de gestion, au vu des résultats obtenus et de la transparence des informations qui lui sont délivrées.

Ces propositions sont mises au vote.

La délibération mise aux voix est adoptée à l'unanimité.

Fait et délibéré à Bordeaux au siège de Gironde Habitat le 23 juin 2017

La Présidente du Conseil d'Administration
Martine Jardine