

Communiqué de presse

Rapport de la CRC d'Ile-de-France sur la gestion Paris Habitat OPH (2003-2008)

Lors de sa séance du 27 mai 2010, le conseil d'administration de Paris Habitat-OPH a examiné le rapport d'observations définitives de la chambre régionale des comptes d'Ile-de-France sur les exercices 2003 à 2008.

1. Le conseil a relevé avec satisfaction les appréciations positives de la chambre régionale sur des aspects majeurs de sa gestion :

- ainsi, la chambre souligne le bon fonctionnement de la chaîne d'attribution des marchés, qui fait l'objet d'une certification qualité ISO 9001 depuis 2002.
- le dispositif de contrôle interne est conforme aux meilleures pratiques internationales. Paris Habitat a d'ailleurs été largement au delà de ses obligations réglementaires, notamment en créant un comité d'audit au sein du conseil d'administration, choix qui reste très rare dans le monde des organismes HLM
- la qualité de la gouvernance de Paris Habitat-OPH est soulignée, en particulier celle de l'information donnée au conseil d'administration et le rôle déterminant de celui-ci dans la définition de la stratégie de l'établissement.
- la démarche originale et ambitieuse de proximité avec les locataires, conforme à la volonté du maire de Paris, qui s'est traduit par une organisation territoriale nouvelle.

2. L'analyse financière

Le conseil d'administration de Paris Habitat a fait, depuis 2001, un triple choix stratégique :

- une **politique d'investissement, production et réhabilitation de logements, extrêmement ambitieuse**, cohérente avec les objectifs de la politique du logement de la ville de Paris. Atteindre l'objectif de 20 % de logements sociaux à Paris en 2014 suppose en effet la production de 6000 logements par an dont 2000 pour Paris Habitat. Ce niveau a été atteint en 2009 avec 2086 logements financés, contre moins de 1000 par an au début des années 2000. La chambre régionale des comptes souligne d'ailleurs que "la finalité d'un organisme HLM, et la loi du 25 mars 2009 l'a rappelé avec force, est de construire".
- une **politique de hausse de loyers très modérée**, systématiquement conforme aux recommandations gouvernementales qui fixent un plafond d'augmentation annuelle, et qui prend en compte la situation sociale et économique fragile d'une grande majorité de locataires du patrimoine social : dans les logements de Paris Habitat, 63 % d'entre eux ont des ressources inférieures à 60 % des plafonds de ressources pour l'accès au logement social, et 19 % (soit 15 000 ménages), ont même des ressources inférieures à 20 % des plafonds de ressources (soit moins de 400 euros bruts mensuels pour une personne seule).
- une **politique de qualité de service** conduisant à un renforcement du réseau de proximité et au maintien d'une densité de gardiens (1 pour 93 logements en 2008) plus de deux fois supérieure à la moyenne des offices publics de l'habitat (1 pour 256 logements).

Aucun de ces trois axes n'est, en tant que tel, remis en cause par **la chambre régionale des comptes qui souligne, au contraire, leur cohérence avec les missions d'un organisme de logement social.**

S'agissant de la situation financière, l'analyse de la chambre régionale des comptes est nuancée et rappelle notamment que "*Paris Habitat possède une structure financière saine*" et souligne "*l'importance des ressources stables*" de l'établissement. **L'endettement de Paris Habitat reste ainsi à un niveau inférieur à celui de la grande majorité des bailleurs sociaux**, ce qui est également relevé dans le rapport : en 2008, l'annuité des emprunts n'a représenté que 38 % des loyers contre 41 % pour la moyenne des offices publics de l'habitat au niveau national.

La limitation des marges de manoeuvre financière analysée par la chambre est la résultante directe de la stratégie suivie, à la hauteur de la responsabilité de Paris Habitat-OPH, premier bailleur social public français, comme producteur et gestionnaire. L'établissement s'est doté d'outils de prévision pluriannuelle performants pour maintenir ses équilibres financiers à court et moyen terme tout en atteignant ses objectifs d'investissement et de production de logements.

La maîtrise des charges d'exploitation est, dans ce cadre, un axe majeur : en 2009, un plafond d'emplois a été créé pour assurer une stricte maîtrise des effectifs, et les dépenses de fonctionnement ont baissé.

D'ores et déjà, les comptes 2009 approuvés en mai 2010 (et qui n'ont pas été analysés par la chambre régionale), confirment la solidité de la situation financière avec un résultat de 66 M€ (contre 45 M€ en 2008) et une capacité d'autofinancement de 157 M€ en hausse de 17 % par rapport à 2008, tout en maintenant un niveau d'investissement élevé de 420 M€.

Par ailleurs, les conditions de prise à bail du patrimoine transféré de la SAGI en 2006 (16 000 logements) feront l'objet d'une nouvelle négociation avec la ville de Paris dès 2010.

3. Le plan de concertation locative

Paris Habitat conduit volontairement depuis 2002 une politique dynamique et ambitieuse en faveur des associations de locataires. Comme le relève la chambre régionale des comptes, les moyens financiers consacrés au plan de concertation locative sont importants (2€/logement pour une moyenne nationale de 1,4€).

Paris Habitat a anticipé les observations de la chambre régionale des comptes puisque depuis 2009, l'évaluation du respect des engagements formalisés par convention d'objectifs a été harmonisée. En 2010, le texte même de ces conventions a été revu afin de renforcer les exigences de respect des engagements souscrits.

Paris Habitat a par ailleurs créé un fonds d'appel à projets afin de favoriser l'émergence de projets associatifs développant la qualité de vie des locataires. Comme le soulève la chambre régionale des comptes, le dispositif monte en puissance : l'augmentation annuelle du nombre de projets a été de 167% entre 2003 et 2008 avec plus de 80 projets étudiés en moyenne. La chambre régionale des comptes invite d'ailleurs Paris Habitat à continuer à encourager toutes les initiatives des associations de locataires.

Ainsi que Paris Habitat s'y était engagé, le règlement de la commission d'appels à projet a été revu début 2010. Cette commission composée de représentants des organisations représentatives de locataires et de Paris Habitat examine les projets présentés, apprécie les dysfonctionnements constatés et la garantie des termes des protocoles financiers.

Les représentants des associations concernées par les projets présentés ne participent pas aux délibérations de cette commission .

Les exigences quant à l'attribution des subventions, les modalités de décision et le versement des fonds ont été renforcées. Si l'utilisation n'est pas justifiée, Paris Habitat fait procéder systématiquement au remboursement des éventuelles avances allouées. La rigueur des contrôles avant paiement réalisés par la direction financière de Paris Habitat constitue un vrai « verrou » et ne souffre aucune exception.

4. La politique d'attribution des logements

La politique d'attribution de logements de Paris Habitat est fondée depuis 2001 sur la transparence et l'égalité. La chambre régionale des comptes souligne que Paris Habitat a tenté et tente, à son échelle, de répondre aux phénomènes de ségrégation urbaine avec la mise en place de listes de sites sensibles et fragiles.

Paris Habitat est parfaitement conscient que ces outils ne peuvent à eux seuls répondre à ces défis, d'autant qu'ils portent en eux leurs limites.

C'est ainsi que la chambre régionale des comptes a pris acte de la volonté de l'établissement de réfléchir à l'évolution des outils possibles au service d'une meilleure appréhension de la politique d'attribution de logements. Une réflexion sur la charte d'attribution et les parcours résidentiels est conduite dans le cadre des orientations stratégiques 2009-2014. Un observatoire des politiques sociales est créé en 2010.

Les évolutions de la politique d'occupation des logements de Paris Habitat sont autant de réponses aux difficultés générales de la conduite de politiques d'attribution de logements pour l'ensemble des bailleurs sociaux, dans un cadre réglementaire de plus en plus contraint (loi Dalo, loi de mars 2009 limitant l'accès des classes moyennes aux logements sociaux, accords collectifs).

Depuis 2009, l'office a entrepris de réformer sa politique locative en créant une direction de la cohésion sociale et une direction des politiques locatives.

5. Le nouveau siège social de Paris Habitat

La chambre régionale ne relève aucune irrégularité relative à la conduite du projet. Le conseil d'administration a été régulièrement informé de l'avancement et des difficultés rencontrées sur le chantier, les échanges en conseil d'administration ont fait l'objet de délibérations adoptées à la quasi unanimité notamment sur le choix du maintien de la localisation du siège du premier bailleur public européen au cœur de Paris. L'allongement des délais relevé par la chambre et l'accroissement des coûts sur la période sont liés aux aléas du chantier, notamment au désamiantage, et aux difficultés rencontrées avec les entreprises. Une expertise judiciaire est en cours à l'issue de laquelle de lourdes pénalités pourraient être imputées aux entreprises concernées.

La CRC reconnaît la nécessité de rassembler les directions antérieurement réparties sur trois sites sur un site unique, moderne et pérenne, constituant un investissement d'envergure intrinsèquement durable.

L'évaluation du coût net du siège par la Chambre régionale des comptes à 55 millions d'euros et celle présentée par Paris Habitat-OPH à 44,4 millions d'euros sont proches et la différence relève de modalités d'évaluation dont la chambre régionale des comptes ne conteste pas le bien fondé. S'agissant d'une opération d'investissement, le coût net issu de l'estimation de la Chambre ne représente que 13% de l'effort d'investissement de 2009 alors qu'il s'agit, par nature, d'une opération non récurrente.

Le coût global du projet est lui-même atténué par la vente de l'ancien siège social qui a permis la construction de 24 logements sociaux sur le site. Il n'a eu d'incidence ni sur les loyers ni sur l'accroissement du rythme de production de logements.

Le nouveau siège social a également contribué à l'amélioration de l'efficacité du fonctionnement général de l'établissement, même s'il est difficile d'en mesurer l'impact précis compte tenu des effets de la réorganisation conduite en parallèle.

Certes, le coût de fonctionnement du nouveau siège évalué dans les premiers mois d'utilisation est supérieur au coût de fonctionnement des anciens sites, mais d'une part le bâtiment assure certaines fonctions qui n'existaient pas avec les anciennes implantations (cuisine, restaurant d'entreprise et locaux sociaux ...) et d'autre part, les nouvelles installations s'inscrivent dans un objectif de développement durable et nécessitent une période de réglage qui s'est révélée plus longue que prévu. Un marché d'entretien fixant un objectif de consommation de 135 kWh/m² a été conclu. Parallèlement Paris Habitat – OPH maintiendra un suivi financier régulier des dépenses liées au nouveau siège social.