

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 18 janvier 2019

PROCÈS-VERBAL

Le Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat du Département de la Seine-Maritime s'est réuni le vendredi 18 janvier 2019 à 10h30, au siège de l'Office, sous la présidence de M. Pascal MARTIN, Président du Conseil d'Administration.

Étaient présents avec voix délibérative :

- Mme BARÉ, membre élue par les locataires,
- Mme BOULANGER, personnalité qualifiée représentant la Métropole ROUEN Normandie,
- Mme CATHERINE, personnalité qualifiée,
- Mme DUNOYER, personnalité qualifiée représentant LE HAVRE Seine Métropole,
- Mme DOUDET, personnalité qualifiée,
- M. DUPRÉ, membre élu par les locataires,
- M. FIRMIN, membre représentant les organisations syndicales de salariés les plus représentatives dans le département,
- Mme FLAVIGNY, Conseillère Départementale désignée par l'organe délibérant du Conseil Départemental,
- M. de FRÉMICOURT, membre représentant l'Union Départementale des Associations Familiales de Seine-Maritime,
- M. GAUTIER, Vice – Président,
- M. LANGLOIS, membre élu par les locataires,
- Mme LEFEVRE, représentante des associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées,
- Mme LIDOREAU, membre élue par les locataires,
- M. LOUE, personnalité qualifiée,
- M. MARTIN, Président,
- Mme ROBART, membre représentant les Conseils d'Administration des Caisses d'Allocations Familiales du département,
- M. TASSERIE, Conseiller Départemental désigné par l'organe délibérant du Conseil Départemental,
- Mme TESSIER, Conseillère Départementale désignée par l'organe délibérant du Conseil Départemental,
- M. TRASSY-PAILLOGUES, Conseiller Départemental désigné par l'organe délibérant du Conseil Départemental.

Étaient excusés :

- Mme PETIT, membre représentant les associés des collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction, qui avait donné pouvoir à M. le Vice-Président,
- M. PLATTIER, personnalité qualifiée, qui avait donné pouvoir à M. le Président,
- M. PONS, personnalité qualifiée.

Était absent :

- M. GABAYE, membre représentant les organisations syndicales de salariés les plus représentatives dans le département.

Assistaient également à la séance :

- M. GIMER, Directeur Général,

- Mme GALLOUET, Directrice Générale Adjointe,
- M. LEGOUTEIL, Directeur,
- M. MÉTAYER, Directeur,
- M. VARIN, Directeur.

Ainsi que :

- M. PESTEL, Représentant de Mme la Préfète, Commissaire du Gouvernement,
- Mme CORMERAIS et M. de MASCUREAU, Commissaires aux Comptes.
- Mme DELORME, Secrétaire du Comité d'Entreprise.

⌘

Après avoir constaté que le quorum était atteint, M. le Président passe à l'examen des rapports inscrits à l'ordre du jour.

⌘

1- ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE DU 05 DÉCEMBRE 2018.-

En l'absence de remarques des Administrateurs qui avaient assisté à cette séance, le procès-verbal de la réunion du 05 décembre 2018 est adopté à l'unanimité de ceux-ci.

⌘

2- COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN D'OCCUPATION DES LOGEMENTS - MODIFICATION DU RÈGLEMENT INTÉRIEUR - DÉCISION.-

M. le Président explique qu'après la loi "Égalité et Citoyenneté" qui avait conduit à un ajustement du règlement intérieur de la Commission d'Attribution des Logements, la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ÉLAN) modifie à nouveau les compétences de cette instance engendrant par la même un changement de nom. Il donne la parole à Mme GALLOUET pour en présenter les évolutions.

Mme GALLOUET indique que la Loi ÉLAN vient élargir les compétences de la Commission d'Attribution des Logements d'où sa nouvelle appellation. De plus, en raison de la précarisation des profils des attributaires, la CAL lors de sa séance du 18 décembre dernier a jugé opportun d'introduire des règles de solvabilité pour l'attribution des logements. Elle détaille alors les principales évolutions du nouveau règlement :

- **en matière de critère d'attribution prioritaire**, l'ajout d'un *nouveau critère* "personnes victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou abords". En outre la possibilité dans le cadre de programmes bénéficiant d'une autorisation spécifique délivrée par le représentant de l'État d'attribuer en priorité tout ou partie des logements à des publics spécifiques (personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap / jeunes de moins de 30 ans)

- **en matière de compétence**, la loi dispose que la Commission d'attributions des logements et d'examen d'occupation des logements devra tous les 3 ans examiner les conditions d'occupation des logements (sur-occupation; sous-occupation..) ainsi que l'adaptation du logements aux ressources du ménage. Cette disposition reste en attente d'un Décret qui définira les zones géographiques présentant un déséquilibre important entre l'offre et la demande concernées par cette mesure.

- **en matière de décompte des votes**, auparavant la voix de l'EPCI était prépondérante en cas de partage. Les nouvelles mesures précisent qu'en cas d'égalité, lors du vote de la commission, le maire retrouve une voix prépondérante

- **en matière de seuil de solvabilité**, si le taux d'effort du candidat est inférieur à 35% le dossier sera soumis pour attribution à la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen d'Occupation des Logements via le dispositif Attrinet. Les restes à vivre par unité de consommation seront indiqués à titre indicatif sans être déterminant dans la prise de décision.

En revanche, si le taux d'effort du candidat est supérieur à 35 %, celui-ci devra être analysé conjointement avec le reste à vivre. Le ménage sera considéré en capacité de faire face au coût du logement si le reste à vivre par unité de consommation est supérieur au RSA socle (déduit du forfait logement). Le dossier sera alors présenté pour attribution sur le dispositif Attrinet. Si le reste à vivre calculé par unité de consommation est inférieur au RSA socle (déduit du forfait logement), le dossier fera l'objet d'une proposition de non attribution.

Mme DOUDET souhaite connaître les impacts sur les réservataires.

Mme GALLOUET précise qu'il n'y en a pas en l'espèce. Toutefois, la loi ÉLAN prévoit effectivement une gestion en flux des réservations qui sera mise en place immédiatement pour les nouveaux programmes de logements et déployée dans les trois années à venir sur le stock existant.

Mme FLAVIGNY confirme aux membres du Conseil d'Administration que la question du taux d'effort s'est posée à de nombreuses reprises, impliquant parfois une décision en opposition avec la position de l'État. Aussi, un seul critère ne peut suffire pour attribuer un logement, et la proposition effectuée permet de garantir le rôle de bailleur social de l'Office et d'accompagner au maximum chaque demandeur.

Mme BARÉ demande si les critères retenus sont les mêmes que ceux de la Banque de France en matière de surendettement.

Mme GALLOUET répond qu'ils sont différents car ils ont été définis en fonction des dossiers passés précédemment en Commission. La prise en compte du Revenu de Solidarité Active est apparu notamment pertinente.

En l'absence de question supplémentaire, le Conseil d'Administration adopte, à l'unanimité des 21 votants, le règlement intérieur modifié de la Commission d'attribution des logements et d'examen d'occupation des logements.

⌘

3- COMMISSION D'APPEL D'OFFRES - MODIFICATION DU RÈGLEMENT INTÉRIEUR - DÉCISION.-

M. le Président rappelle que par délibération n°2 du 15 janvier 2016, le Conseil d'Administration a désigné les cinq Administrateurs membres de la Commission d'Appel d'Offres, constituée en application de l'article 101 de l'Ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics. Puis par délibération n°10 du 19 mai 2017, il procédait aux modifications issues du nouvel article R433-2 du Code de la Construction et de l'Habitation rétabli par le décret n°2017-516 du 10 avril 2017 portant diverses dispositions en matière de commande publique.

Depuis, l'article 69 de la loi ÉLAN, dont l'étude d'impact indiquait que *"Le Gouvernement poursuit, à travers la présente mesure, deux objectifs (...) éviter toute interprétation qui conduirait à un élargissement des compétences de la CAO (...) [et] homogénéiser les dispositions applicables aux différents types d'organismes de logement social en matière de commission d'appel d'offres"*, modifie la gouvernance des CAO des OPH dont ils déterminent librement *"la composition, les modalités de fonctionnement et les pouvoirs."*

M. GIMER précise alors les principaux changements proposés :

- la Commission ne procédera plus en séance à l'ouverture des plis qui sera réalisée en amont par les services.
- la suppression de la notion de ticket titulaire/suppléants sauf pour ce qui concerne la Présidence,
- la possibilité de participer aux séances à distance en visioconférence et les modalités de versement des indemnités qui en découlent

Le Conseil d'Administration adopte, à l'unanimité des 21 votants, les propositions du rapport.

⌘

4- BUDGET DE L'OFFICE POUR L'ANNÉE 2019 - DÉCISION.-

M. le Président rappelle que l'orientation budgétaire présentée au cours de la séance du 18 octobre 2018 ressortait avec un déséquilibre des charges par rapport aux produits de 4.221 K€ représentant 3,70% en masse des loyers principaux. En conséquence, le Conseil a décidé d'augmenter les loyers de 1,25% au 1^{er} janvier 2019, sauf si la loi en disposait autrement, tout en en gelant certains autres pour lesquels des difficultés de location des logements sont avérées.

Depuis lors, de nouveaux éléments sont venus impacter le résultat qui nécessitent de procéder à certains ajustements et invite M. GIMER à en faire la présentation.

M. GIMER rappelle que le projet de budget 2019 est constitué du rapport, du plan de patrimoine 2019-2021 et des annexes budgétaires. Il invite les membres du Conseil d'Administration à en parcourir deux plus particulièrement, le budget détaillé avec les taux de loyer appliqués à chaque groupe ainsi que la présentation détaillée avec un découpage par chapitre.

Il indique que le budget 2019 présenté tient compte de l'ajustement de la taxe foncière, du taux de cotisation à la CGLLS et de la vente des certificats d'économie d'énergie. Il en ressort un résultat comptable de 23M€, et un déficit d'exploitation de 2,81 M€ qui serait financé par une ponction à due concurrence sur les dégrèvements de TFPB au regard des éléments suivants :

	Non récupérable	Récupérable	Total budget 2019	Rappel budget 2018
Charges	156.036.202 €	37.184.176 €	193.220.378 €	189.915.519
Produits	181.806.426 €	35.210.918 €	217.017.344 €	205.325.305
Excédent de produits (1) et (2)			23.796.966 €	15.409.786

Excédent issu de l'exploitation avant Réduction de Loyers de Solidarité (RLS) = **2.890.302 €** (contre 1.478.797 € au budget d'orientation 2019)

→ dont ventes de CEE : 3.816.000 € (3.605.000 €)
→ dont SLS : 53.010 € (comme au budget d'orientation 2019)

RLS = - 5.700.000 € (comme au budget d'orientation 2019)

Déficit issu de l'exploitation après RLS = -2.809.698 € (1) (-4.221.203 €)

Excédent issu des éléments exceptionnels = 26.606.664 € (2) (contre 25.313.720 € au budget d'orientation 2019)

→ Plus-values de cessions immobilières = 12.740.000 € (11.466.000 € au budget d'orientation budgétaire 2019 évolution due au report de la taxe sur les plus-values de cessions en 2020 - affectation obligatoire en fonds propres)
→ Dégrèvements de TFPB = 12.666.600 € (12.642.209 €)
→ Financement des terrains = 1.200.064 € (1.205.511 €)

M. GIMER détaille ensuite quelques chapitres budgétaires:

- **en matière d'entretien courant**, il note une baisse des charges liées au gros entretien du fait notamment de la mise à jour de la programmation relevant de ce poste.

- **en matière de personnel extérieur à l'Office**, la signature récente d'un accord sur l'organisation du travail aura pour conséquence de limiter le recours à des CDD et à de l'intérim.. S'agissant de la "rémunération d'intermédiaires et honoraires", il attire l'attention sur les frais engagés pour la réalisation des diagnostics amiante et rappelle que ces derniers

ont été différés à plusieurs reprises. Le budget alloué passe ainsi de 1.512K€ à 608K€ en 2019 , qui devrait voir aboutir la réalisation de l'ensemble des diagnostics.

- **concernant les autres charges d'exploitation**, il souligne la hausse de la cotisation à la CGLLS du fait :

- d'une augmentation du taux d 1,58% à 3% pour un montant total de 1.840K€;
- d'un mécanisme de péréquation entre les organismes HJLM permettant de lisser l'impact de la Réduction de Loyers de Solidarité. Sur la base des hypothèse retenues pour 2019, habitat 76 devrait être bénéficiaire de ce dispositif à hauteur de 892K€.

- **en matière de coût d'externalisation**, il rappelle les services mis en œuvre tels que la dématérialisation des factures, des avis d'échéance et des bulletins de paie ou la mise en place de nouvelles solutions (Chatbot, SIRH...).

- **en matière de dégrèvement de TFPB pour les groupes situés en QPPV**, il souligne un allègement représentant une économie de 2,65 M€ en 2019 contre 2,5 M€ en 2018 qui vient en contrepartie des services rendus et travaux complémentaires pour les locataires de ces quartiers.

- **en matière de charge de personnel**, il constate une diminution de la charge chômage en raison de la baisse du nombre de CDD.

- **en matière de gestion des impayés**, il souligne les très bons résultats de l'année 2018 et félicite l'engagement des équipes pour prévenir en amont les dettes. A ce sujet, il indique qu'un travail est actuellement mené afin de réorganiser le traitement de la dette des locataires partis.

- **en matière d'amortissement**, il souligne la plus faible évolution par rapport aux dernières années conséquence du niveau des investissements réalisés.

S'agissant des produits, M. GIMER explique la hausse des produits exceptionnels par l'augmentation du niveau attendu des ventes de logements afin de financer la perte des recettes induites par la RLS.

En matière de charges récupérables l'évolution est inférieure à 2%.

Touchant les dépenses d'investissement, il précise que le leur niveau atteindra 102 M€ contre 111M€ en 2018 dont le financement sera assuré par une mobilisation de 71.5M€ d'emprunts correspondant à 89.5M€ d'engagements financiers et de 9.6M€ de subventions, le solde correspondant à des fonds propres sur lesquels il reviendra à l'occasion de la présentation de l'analyse financière.

Cette analyse prévisionnelle 2018-2027, partagée avec les services de la Banque des Territoires, a été élargie à trois scénarii, afin de mesurer la sensibilité des évolutions de l'autofinancement net, du potentiel financier et du résultat net.

Ainsi, comme en témoigne la note d'observation de la Banque des Territoires, habitat 76 maintient sa capacité à mener à bien son plan d'investissement et son programme d'amélioration et de réhabilitation du patrimoine sur la période de la CUS 2019-2024, selon les nouvelles dispositions adoptées par le Conseil d'Administration en matière de ventes de logements, devant permettre de compenser la RLS.

À partir de 2025, l'absence des dispositifs de dégrèvement de TFPB et de vente de CEE conduirait à un résultat négatif.

L'autofinancement net, en diminution, reste supérieur ou égal au seuil de fragilité de 3% en moyenne jusqu'en 2024, puis passerait sous ce seuil.

Le potentiel financier progresse sur l'ensemble de la période, jusqu'à 51 M€ en 2027.

Les hypothèses de réduction de fonds propres permettraient d'accélérer l'amélioration de ce potentiel financier, mais à contrario elles viendraient dégrader le résultat et l'autofinancement par le recours plus important à l'emprunt.

Ces scénarii montrent, par ailleurs, la nécessité pour habitat 76 de développer la vente de logements, probablement au-delà de 130 unités par an si les dispositifs en faveur des travaux d'économies d'énergie venaient à disparaître. Leur produit permettrait alors de compenser les déficits projetés en fin de période 2025-2027 et de maintenir le potentiel financier à un niveau satisfaisant.

M. GIMER conclut sur le fait que le pilotage doit être très fin, comme l'ANCOLS l'indiquait dans son rapport.

Aussi il est proposé au Conseil d'Administration de prendre une décision en matière d'injection de fonds propres dans les opérations immobilières :

- **s'agissant des constructions neuves**, le financement serait assuré par un taux de base de 9% reconstitués sur 15 ans et d'un niveau complémentaire allant de 0 à 16% reconstitués sur 45 ans, en fonction de l'équilibre financier de chaque opération, décidé par le Bureau à l'occasion de la mise à l'étude de chaque nouveau programme immobilier dont un rendu compte sera fait annuellement.

- **s'agissant des travaux relevant du Plan de Patrimoine**, le financement serait assuré par une mobilisation allant de 0 à 30% en fonction de la situation financière avec un rendu compte lors du vote du budget et de l'arrête des comptes.

M. le Président demande ensuite à M. MÉTAYER de présenter le Plan de Patrimoine 2019/2021

M MÉTAYER rappelle que le document présenté a été préalablement validé par le Conseil Central de Concertation Locative en sa séance du 14 décembre 2018. Il précise que ce Plan est la déclinaison des Plans Stratégiques du Patrimoine votés par le Conseil d'Administration. Ainsi, ce sont 14 859 logements collectifs et 2 069 individuels répartis sur 120 communes qui seront concernés par cette programmation de travaux de réhabilitation sur le parc existant.

Il indique que plus de 70% du budget alloué à ce Plan de Patrimoine est dédié à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments pour un montant total de 106 M€. A noter que 17% seront financés par des fonds propres,.

A titre d'illustration, il cite les programmes confort qui doivent être renouvelés tous les 35 ans et pour lesquels, dans le cadre d'une rénovation de l'installation électrique, de la plomberie et des revêtements de sols des pièces humides le coût moyen s'élève à 10 000 €/logement. Concernant l'amélioration du cadre de vie des résidents, habitat 76 veille également à intervenir dans les parties communes, sur les façades et les couvertures.

Dans le cadre d'opérations de réhabilitation énergétique (isolation thermique par l'extérieur, équipements de chauffage, ...), M MÉTAYER ajoute que l'enveloppe dédiée par logement varie entre 20 et 35K€.

Enfin, il souligne les engagements d'habitat 76 en matière d'accessibilité aux logements et informe que sur quatre communes, des ascenseurs vont être créés par l'extérieur aux bâtiments. Des travaux de même nature ont déjà été réalisés ces dernières années sur FONTAINE LA MALLET et CANTELEU.

En conclusion, M. MÉTAYER rappelle la nécessité du maintien par l'État des dispositions relatives à la vente des certificats d'économie d'énergie et des dégrèvements de TFPB pour la réalisation de ces travaux, et la volonté d'habitat 76 de favoriser la maîtrise de la quittance des résidents.

M. le Président remercie MM.GIMER et MÉTAYER, et salue le travail effectué par les équipes d'habitat 76.

M. TRASSY-PAILLOGUES s'interroge sur le devenir des centrales photovoltaïques implantées sur le Patrimoine.

M. GIMER précise que , la production d'énergie couvre les charges d'exploitation. Il rappelle toutefois, qu'à l'origine, la Région devait financer ce dispositif ce qui aurait permis de diminuer les charges d'électricité des parties communes pour les locataires. Tel n'ayant pas été le cas in fine, les locataires ne bénéficieront d'une baisse de ces charges qu'à l'issue d'une période de 20 ans correspondant à la durée d'amortissement des centrales qui ont été financées par des prêts d'une durée de 10 ans. Néanmoins et sur la base des observations faites notamment en Allemagne la durée de production de ces centrales peut atteindre une trentaine d'années.

M. TRASSY-PAILLOGUES demande de quelle manière l'Office gère sa flotte automobile.

M. GIMER précise qu'elle est actuellement en cours de renouvellement et que la société ARVAL est attributaire du marché de location longue durée des véhicules de l'Office. De plus, dans le cadre de la démarche d'éco-responsabilité, la flotte est constituée de plusieurs véhicules hybrides et électriques.

M. GIMER attire l'attention des membres du Conseil, sur le fait que conformément à la demande formulée par M. PLATTIER lors de la précédente séance, le suivi des fonds propres de l'Office est présenté en page 64 du document principal.

En l'absence de questions et de remarques supplémentaires, le Conseil d'Administration adopte à l'unanimité des 21 votants le budget 2019 et les règles d'injection des fonds propres proposées.

⌘

5- LOGEMENTS ET GARAGES – FIXATION DES LOYERS.-

M. GIMER précise qu'il s'agit d'un rapport traditionnel concernant les nouveaux groupes à mettre en location ou des logements ayant fait l'objet de travaux d'amélioration.

En l'espèce, seuls des logements anciens améliorés sont concernés pour lesquels il rappelle qu'il est proposé d'arrêter le nouveau loyer annuel au mètre carré de surface corrigée, selon les taux et les modalités d'application annoncés aux locataires lors de la consultation pour les travaux. Dans la mesure où le loyer après travaux serait supérieur au loyer plafond de la convention, ce dernier sera appliqué, le reliquat pouvant l'être plus tard en fonction de l'évolution des plafonds des conventions.

Le Conseil d'Administration adopte, à l'unanimité des 21 votants, les propositions du rapport.

⌘

6- RÉMUNÉRATION DU DIRECTEUR GÉNÉRAL - PART VARIABLE ANNÉE 2018 - OBJECTIFS ET INDICATEURS - APPROBATION.-

M. le Président rappelle que la rémunération d'un Directeur Général d'OPH est fixée réglementairement, et que le Conseil d'Administration doit se prononcer sur les objectifs qui lui sont fixés annuellement, ainsi que sur les indicateurs qui en permettront l'évaluation. Les objectifs proposés sont arrêtés au regard de la Responsabilité Sociétale d'Entreprise de l'Office et déclinés selon ses cinq axes.

Compte tenu des éléments repris dans le budget 2019 qui vient d'être adopté, touchant plus particulièrement le contexte financier dans lequel les organismes de logements sociaux vont évoluer mais également des engagements de qualité de service mis en place, les objectifs de l'année seront évalués au regard des 8 indicateurs suivants et des contraintes externes rencontrées :

1- Autofinancement net rapporté aux loyers : $\geq 15\%$ (estimation base budget 2019)

2- Investissements prévisionnels de 102 M€ : consommation $\geq 85\%$

3- Vente de 130 logements

4- Pertes financières liées aux logements vacants :

Pour la vacance commerciale : ≤ 5.2 M€

Pour la vacance technique : ≤ 1.3 M€

5- Impayés

Pour les locataires présents : taux d'impayés $\leq 2.9\%$

Pour les locataires partis : taux d'impayés $\leq 4,1\%$

6- Livraison de logements neufs : ≥ 340 unités

7- Coût de gestion : ≤ 970 €/logement (estimation base budget 2019)

8- Taux global de qualité de service rendu : $\geq 87\%$

M. GIMER ajoute que conformément à la demande de Mme DOUDET, sont joints au rapport les indicateurs et objectifs depuis sa prise de fonctions en 2015 accompagnés de leurs résultats annuels.

Le Conseil d'Administration adopte, avec 20 voix "pour" les propositions du rapport, Mme BARÉ s'étant abstenue.

⌘

7- CONVENTION D'UTILITÉ SOCIALE (CUS 2019/2024) – PROCÉDURE D'ÉLABORATION – DÉCISION.-

M. le Président rappelle qu'au cours de la réunion du 07 décembre 2017, le projet de convention consolidé devait être soumis au Conseil d'Administration pour adoption afin qu'il puisse être adressé à Madame la Préfète de Région avant le 31 décembre 2017, sur la base des échanges avec les EPCI associés par courrier fin mai 2017 et les représentants de locataires, conformément à la procédure d'élaboration décidée en séance du 19 mai 2017. L'État avait indiqué, à l'époque, qu'un article du projet de Loi sur le logement prévoirait un report des délais, et que de ce fait le dépôt des projets de convention n'était plus exigé au 1^{er} janvier 2018.

La loi ÉLAN ayant effectivement confirmé le report de la nouvelle CUS au 1er juillet 2019 avec une signature avant le 31 décembre 2019, il ajoute que les services de l'État ont organisé une rencontre le 10 décembre 2018, au cours de laquelle il a été précisé qu'une nouvelle délibération portant sur la procédure d'élaboration de la CUS devait être adoptée par le Conseil d'Administration, bien que l'instruction de la Convention d'Utilité Sociale s'inscrive dans la continuité.

M. GIMER précise ne pas pouvoir en communiquer les détails exacts, son contenu n'étant rendu définitif par décret qu'au cours du 1^{er} trimestre 2019, conformément à la circulaire de l'État reçue récemment. Toutefois, il est à prévoir que celle-ci intégrera le Plan Stratégique de Patrimoine ainsi que le Plan des ventes de l'Office dont les éléments sont en cours de collecte par les services. Au regard de l'incertitude de ces éléments, M. GIMER précise que le calendrier d'élaboration joint à la délibération sera probablement ajusté.

En complément, M. PESTEL confirme que la loi ÉLAN impacte fortement le contenu de la prochaine CUS, et que si les textes d'application paraissent rapidement, habitat 76 sera en mesure de respecter les échéances.

M. TRASSY-PAILLOGUES ayant quitté la séance en donnant pouvoir à Mme FLAVIGNY, le Conseil d'Administration adopte, à l'unanimité des 21 votants, les propositions du rapport.

⌘

8- NOMINATION DES COMMISSAIRES AUX COMPTES – DÉCISION.-

M. GIMER explique que le mandat actuel des deux Commissaires aux Comptes de l'Office arrive à échéance avec la certification des comptes de l'exercice 2018.

Aussi, afin de respecter, d'une part, les dispositions de la Commande Publique, prévoyant un appel à concurrence pour la mission de commissariat aux comptes et, d'autre part, les dispositions de l'article R.423-27 du Code de la Construction et de l'Habitation stipulant la nécessité de désignation d'un Commissaire aux Comptes dans les Offices Publics de l'Habitat soumis à la comptabilité commerciale, une procédure d'appel d'offres restreint a été lancée à l'été 2018.

Il rappelle que, depuis de nombreuses années, bien que la réglementation n'impose qu'un seul Commissaire aux Comptes, l'Office a maintenu son choix, pour les exercices 2019 à 2024, de désigner deux cabinets distincts, constituant collégalement l'organe de contrôle légal des comptes. A l'issue de la première phase de cette procédure, sept candidats, parmi les dix propositions reçues, ont été agréés le 27 août 2018 et habilités à présenter une offre. Cinq candidats avaient remis une offre et la Commission d'Appel d'Offres du 3 décembre 2018, a proposé d'attribuer le marché au Cabinet MAZARS, représenté par Mme Monique THIBAUT, et à la société C.E.C.C., représentée par Mme Christine CORMERAIS.

Toutefois, en l'absence de dispositions explicites dans le Code de la Construction et de l'Habitation, l'article L.823-1 du Code de Commerce trouve à s'appliquer en la matière, ledit article stipulant que la nomination des Commissaires aux Comptes relève de la compétence du Conseil d'Administration, appelé en conséquence à délibérer sur le sujet.

M. GIMER ajoute qu'à la suite de l'avis formulé par la Commission, il a échangé avec M. de MASCUREAU sur les raisons de la non-reconduite de son mandat.

M. le Président salue les travaux réalisés par M. de MASCUREAU, qui indique regretter de quitter ses fonctions au sein de l'Office, en remerciant l'ensemble des collaborateurs pour la qualité du travail réalisé et pour l'accueil dont il a bénéficié dans le cadre de ses missions.

Le Conseil d'Administration adopte, à l'unanimité des 21 votants, les propositions du rapport.

⌘

9- ACTUALISATION DE LA DÉLÉGATION DE LA SIGNATURE DU DIRECTEUR GÉNÉRAL – DÉCISION.-

M. GIMER rappelle que le Conseil d'Administration a validé le principe de la délégation de sa signature, en ses qualités de représentant légal de l'Établissement et de chef d'entreprise, et au titre de l'organisation fonctionnelle des services.

Le rapport présenté actualise la liste des délégataires potentiels au regard de la vie de l'Établissement.

Le Conseil d'Administration adopte, à l'unanimité des 21 votants, les propositions du rapport.

⌘

10- BUREAU – COMPTE RENDU D'ACTIVITÉ 2018 – COMMUNICATION.-

M. le Président rappelle que ce rapport est désormais présenté à chaque Conseil. Lors de sa dernière réunion le 05 décembre 2018, il n'a pas été rendu compte de la séance du Bureau précédent au cours de laquelle 12 délibérations ont été adoptées :

- 10 décisions relatives aux actes de disposition (ventes de logement, clôtures d'opérations, régularisations foncières),
- 2 autorisations à transiger et/ou à ester en justice.

Le Conseil donne acte de la communication qui vient de lui être faite.

⌘

11- SUIVI BUDGÉTAIRE 2018 ET GESTION DE LA DETTE ET DE LA TRÉSORERIE – COMMUNICATION.-

M. GIMER rappelle qu'il s'agit d'une matière déléguée par le Conseil d'Administration au Directeur Général, dont il doit rendre compte.

Il commente le rapport, précisant qu'aucune Décision Modificative n'est cependant à réaliser puisque la capacité d'autofinancement varie de +1,79% du fait du retraitement des produits de cessions immobilières et des reprises sur amortissements et provisions dans son calcul, et qu'il n'y a pas de prélèvement sur le fonds de roulement mais au contraire un apport de 3.2 M€, qui s'explique par un niveau d'investissement plus faible que prévu au budget.

Le Conseil donne acte de la communication qui vient de lui être faite.

⌘

12- BILAN DES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE (BEGES) 2017 – COMMUNICATION.

M. GIMER rappelle que la Loi portant Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 a posé le principe d'une généralisation des bilans d'émissions de gaz à effet de serre (GES) pour les acteurs mentionnés à l'article L.229-25 du Code de l'Environnement, dont les Établissements Publics de plus de 250 salariés. En outre, la Loi sur la Transition Énergétique pour la Croissance Verte du 17 août 2015 a fait évoluer la périodicité à tous les 3 ans pour ce qui concerne les acteurs publics.

Il commente le rapport qui fait ressortir une diminution des émissions de GES de 8 points par rapport à 2014. Toutefois s'agissant du Siège, le bilan souligne une augmentation qui pourrait être due en partie à des données mal chiffrées en 2014. S'agissant de la flotte automobile, il souligne une hausse des émissions, celle-ci étant dotée de 10 véhicules supplémentaires en 2017 en réponse aux engagements pris pour améliorer la qualité de service, lutter contre la vacance et les impayés. Enfin, le rapport constate une diminution de neuf points de la part patrimoniale, qui s'explique par une baisse des consommations globales mais aussi par un changement au niveau des énergies utilisées, résultant de la politique d'investissements menée par l'Office. Au total, comparativement à 2011, il ressort une hausse de 4% en 2017, essentiellement due à la part "patrimoniale", qui est à mettre en relief avec la croissance de l'offre de logements qui a évolué de plus de 7 % sur la période.

M. GIMER ajoute que le cabinet H3C a suggéré de réaliser le bilan au-delà du périmètre réglementaire, et notamment de l'étendre au secondaire avec la prise en compte des trajets domicile/travail ou de la consommation des fournitures de bureau.

Le Conseil donne acte de la communication qui vient de lui être faite.

⌘

13 – QUESTIONS DIVERSES.-

L'ordre du jour étant épuisé, M. le Président confirme que la prochaine réunion est fixée au 17 mai 2019 à 10 h 00 et lève la séance à 11 h 45.

Le Président,

Pascal MARTIN