

# Droit de réponse

Rapport définitif de contrôle n° 2019-068

**OPH 77, OPH DE SEINE-ET-MARNE**

**Melun (77)**

**SIÈGE SOCIAL**  
10, avenue Charles Péguy  
CS 90074  
77002 Melun cedex  
**01 64 14 11 11**  
habitat77@habitat77.fr

Paul GIBERT  
Directeur Général

Madame la Directrice générale  
**ANCOLS**  
La Grande Arche  
Paroi Sud  
92055 Paris - La Défense cedex

Melun, le 5 juillet 2022

Vos ref : 2019-068\_Habitat-77\_OPH\_RD\_L/DQS/22-021

**Objet : rapport définitif de contrôle n°2019-068 – OFFICE PUBLIC HABITAT SEINE-ET-MARNE**

Madame la Directrice générale,

Je reviens vers vous dans le cadre du contrôle effectué par l'ANCOLS, suite à votre transmission du rapport définitif de contrôle de l'Office, le 4 avril dernier.

Le Conseil d'Administration de l'Office a examiné, en sa séance du 27 juin, ce rapport définitif, après que j'ai adressé à chaque administrateur un exemplaire de celui-ci, conformément aux dispositions de l'article L 342-9 alinéa 2 du code de la construction et de l'habitation.

Les observations émises par le Conseil d'Administration n'ont aucunement vocation à remettre en cause les conclusions de l'ANCOLS.

Elles semblent, en revanche, nécessaires à équilibrer la perception globale du contenu du rapport, et notamment sa synthèse qui peut être la partie la plus consultée.

Ainsi, le Conseil d'Administration a acté que le rapport définitif de contrôle de l'ANCOLS sur la période 2014 à 2019 et a confirmé des dysfonctionnements identifiés lors de l'audit des services en 2018. Celui-ci a donné lieu à des correctifs, présentés aux administrateurs fin 2018 et mis en œuvre à partir de 2019, puis les années suivantes, dans le cadre du Plan de Progrès, afin d'améliorer la gestion et l'organisation de l'office.

Le Conseil d'administration a rappelé la perte de recettes financières engendrée par le dispositif de Réduction du Loyer Solidarité (RLS) à partir de 2018 sur un organisme déjà fragile financièrement, parce que sortant d'un plan CGLLS.

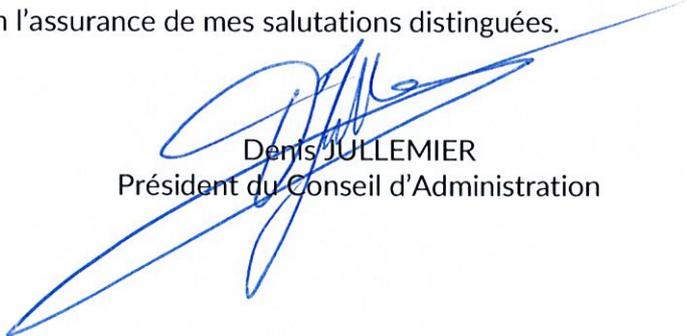
Il a aussi souhaité insister sur le fait qu'HABITAT 77, qui est engagé aux services des collectivités territoriales dans des opérations NPNRU de grandes ampleurs, a failli se retrouver en cessation de paiement à cause des années de retard pris par les partenaires pour finaliser et signer des conventions NPNRU en 2022. Ces retards, essentiellement d'ordre administratifs, ont non seulement eu pour conséquence de repousser dans le temps la réalisation de travaux urgents dans les quartiers mais empêché Habitat 77 d'avoir accès, de ce fait, aux financements ANRU et prêts de la Banque des Territoires prévus pour ces projets.

Dès lors, l'organisme disposant d'une faible trésorerie a dû avancer jusqu'à ce jour (2022) sur ses maigres fonds propres toutes les opérations en cours de reconstitutions par anticipation des démolitions, d'études préalables aux réhabilitations, ou ses relogements au détriment d'autres investissements nécessaires sur notre patrimoine.

Le Conseil a, enfin, confirmé, que la réflexion menée actuellement sur l'opportunité de transformer l'office en société d'économie mixte (SEM) avait vocation à trouver de nouveaux financements et palier aux manques de moyens de l'Etat, en particulier en matière de sécurité dans certains quartiers sensibles mais aussi à construire ou acquérir des bâtiments destinés à accueillir, proposer et diversifier une plus grande mixité de produits, locatifs ou en accession à la propriété, sociaux, intermédiaires ou libres, réclamés par les élus des territoires.

En application des dispositions du code de la construction et de l'habitation, il apparaît souhaitable que ce droit de réponse du Conseil d'Administration d'HABITAT 77 soit publié avec le rapport définitif de contrôle.

Je vous prie de croire, madame la Directrice générale, en l'assurance de mes salutations distinguées.



Denis JULLEMIER  
Président du Conseil d'Administration

**SIÈGE SOCIAL**

10, avenue Charles Péguy  
CS 90074  
77002 Melun cedex  
**01 64 14 11 11**  
habitat77@habitat77.fr

**EXTRAIT DU REGISTRE  
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**  
séance du Conseil d'Administration du 27 juin 2022

**DÉLIBÉRATION N°52-2022**

**OBJET : EXAMEN DU RAPPORT DE CONTROLE DEFINITIF DE L'ANCOLS SUR LES  
EXERCICES 2014 A 2019**

Le 27 juin 2022, à 14 heures, le Conseil d'Administration d'HABITAT 77, légalement convoqué, s'est réuni au siège de l'Office, 10 avenue Charles Péguy, à Melun (77000), en salle du conseil d'administration, en présentiel, et en distanciel, sous la présidence de monsieur Denis JULLEMIER ;

**Etaient présents les Administrateurs :**

Monsieur Denis JULLEMIER,  
Monsieur Thierry CERRI,  
Madame Bouchra FENZAR-RIZKI,  
Madame Marie-Line PICHERY,  
Monsieur Olivier DELMER,  
Monsieur Xavier BARTOLI,  
Monsieur Michel GONORD,  
Madame Chérifa BAALI CHERIF,  
Madame Dominique LEBEGUE-AUFILS,  
Monsieur Pierre HOUY,  
Monsieur Jean MEPANDY,  
Madame Natacha GOUSSIES,  
Monsieur Philippe PLAISANCE,  
Monsieur Philippe PELLUET,  
Madame Sylvie CHATEAU,  
Monsieur Roland DELATTRE,  
Madame Sandrine SOSINSKI,

**Etaient représentés les Administrateurs :**

Monsieur Jean-Louis THIERIOT donne pouvoir à monsieur Denis JULLEMIER,  
Madame Véronique VEAU donne pouvoir à monsieur Thierry CERRI,  
Monsieur Arthur Jorges BRAS donne pouvoir à monsieur Michel GONORD,  
Madame Béatrice BOCH donne pouvoir à monsieur Xavier BARTOLI,  
Monsieur François CHABERT donne pouvoir à madame Bouchra FENZAR-RIZKI,

**Etait présent le représentant du Comité social et économique :**

Monsieur Alex RAHLI,

**A titre consultatif, étaient présents :**

Monsieur Paul GIBERT, Directeur Général d'HABITAT 77,  
Madame Pauline VIGUIER, Directrice des Affaires Générales, de la Communication et de

l'Innovation,  
Monsieur David PONCET-BASTIDE, Directeur des Affaires Juridiques,  
Madame Evelyne MENEZ, Directrice de la Clientèle,  
Madame Virginie CASSOTTI, Directrice de Territoires,  
Monsieur Christophe ARGOUD, Directeur des Ressources Internes,  
Monsieur Bruno HOANG, Directeur Administratif et Financier,  
Monsieur Rémy ROCA, Directeur de la Maîtrise d'Ouvrage,  
Madame Ingrid BERTIER, Secrétaire de séance,

Monsieur Charles TAMAZOUNT, représentant de la DDT,  
Monsieur Maciré KOITA, Représentant de la DIHCS du Conseil Départemental,

Le Conseil d'Administration est ainsi composé :

Membres en exercice à voix délibérative :	<b>22</b>
Membres présents :	<b>17</b>
Membres excusés représentés :	<b>5</b>

**VU** le Code de la Construction et de l'Habitation, principalement en ses articles L 421-10, modifié par la Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 ; R 421-16 modifié par Décret n°2019-873 du 21 août 2019 ;

**VU** l'article L 342-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, modifié par Ordonnance n°2019-770 du 17 juillet 2019 ;

**VU** les articles L 342-4 à L 342-10 du même Code ;

**VU** le rapport provisoire n°2019-068 notifié le 29 décembre 2021, au Président du Conseil d'Administration, par transmission électronique sécurisée ;

**VU** les observations écrites et leurs annexes au rapport provisoire transmises à l'ANCOLS le 27 janvier 2022 ;

**VU** le rapport définitif n°2019-068 notifié au Président du Conseil d'Administration, le 4 avril 2022, par transmission électronique sécurisée ;

**CONSIDERANT** que l'ANCOLS a contrôlé l'Office départemental, HABITAT 77, sur les exercices 2014 à 2019 ;

**CONSIDERANT** que le contrôle a été réalisé de décembre 2019 à décembre 2020 sur place et à distance, et sur pièces, d'une part, qu'il a été instruit jusqu'à fin 2021, d'autre part, et porte sur les exercices 2014 à 2019 ;

**CONSIDERANT** que l'Office a été invité à faire part de ses observations écrites sous un délai d'un mois, à compter de la notification au Président du Conseil d'Administration de son rapport provisoire de contrôle ;

**CONSIDERANT** qu'HABITAT 77, a effectivement apporté, le 27 janvier 2022, dans les mêmes formes, ses observations écrites ;

**CONSIDERANT** que le rapport définitif de contrôle a été établi après examen par l'ANCOLS des observations de l'Office apportées au rapport provisoire ;

**CONSIDERANT** que le rapport définitif a été approuvé par la Directrice générale de l'ANCOLS et a été notifié au Président du Conseil d'Administration le 4 avril 2022, toujours par transmission électronique sécurisée ;

**CONSIDERANT** qu'une copie du rapport a été transmis au Département de Seine-et-Marne, en tant que collectivité de rattachement, par l'ANCOLS ;

**CONSIDERANT** que qu'il a également été transmis au Ministre chargé du logement, au Ministre chargé de l'économie, à la CGLLS, ainsi qu'au Représentant de l'Etat.

**CONSIDERANT** que le Président du Conseil d'Administration a communiqué le rapport définitif à chaque membre du Conseil d'Administration, le 7 juin 2022.

**CONSIDERANT** que l'Agence a d'ores-et-déjà précisé que ce rapport sera examiné prochainement par le comité du contrôle et des suites de l'ANCOLS, et qu'elle fera connaître les suites éventuelles arrêtées à l'issue de cet examen ;

**CONSIDERANT** que les observations écrites du Conseil d'Administration d'HABITAT 77 sur le rapport définitif de contrôle pourront être adressées à l'Agence aux fins de leur publication ;

**CONSIDERANT** que le Conseil d'Administration peut faire valoir son « *droit de réponse* » ;

**CONSIDERANT** que le rapport définitif ainsi que les éventuelles observations écrites d'HABITAT 77 sur celui-ci, seront rendus publics par l'Agence dans les conditions définies par son propre Conseil d'Administration, et dans le respect des dispositions des articles L 3121-1 et L 312-2 du Code des relations entre le public et l'administration ;

Entendu le rapporteur,

### **LE CONSEIL D'ADMINISTRATION, APRES EN AVOIR DELIBERE, A L'UNANIMITE,**

**ARTICLE 1 : AFFIRME** avoir examiné le rapport de contrôle définitif de l'ANCOLS portant sur les exercices 2014 à 2019,

**ARTICLE 2 : EMET** les observations écrites à ce rapport aux fins de publications sous un délai de 4 mois à compter de la notification du rapport définitif à HABITAT 77, comme suit :

- Acte que le rapport définitif de contrôle de l'ANCOLS sur la période 2014 à 2019 a confirmé des dysfonctionnements identifiés lors de l'audit des services en 2018. Celui-ci a donné lieu à des correctifs, présentés aux administrateurs fin 2018 et mis en oeuvre à partir de 2019 dans le cadre du Plan de Progrès afin d'améliorer la gestion et l'organisation de l'office ;
- Insiste sur la perte de recettes financières engendrée par le dispositif de Réduction du Loyer Solidarité (RLS) à partir de 2018 sur un organisme déjà fragilisé financièrement, parce que sortant d'un plan CGLLS.
- Rappelle qu'HABITAT 77, qui est engagé aux services des collectivités territoriales dans des opérations NPNRU de grandes ampleurs, a failli se retrouver en cessation de paiement à cause des années de retard pris par les partenaires pour finaliser et signer les conventions NPNRU. Ces retards ont non seulement repoussés dans le temps la réalisation de travaux urgents dans les quartiers mais empêché Habitat 77 d'avoir accès, de ce fait, aux financements ANRU et prêts de la Banque des Territoires prévus pour ces projets ; L'organisme disposant d'une faible trésorerie a dû avancer jusqu'à ce jour (2022) sur ses maigres fonds propres toutes les opérations en cours de reconstitutions par anticipation des démolitions, d'études préalables aux réhabilitations, ou ses relogements parfois au détriment d'autres investissements.
- Insiste, en sus, sur la réflexion menée sur l'opportunité de transformer l'office en SEM afin de trouver de nouveaux financements et palier aux manquements de l'Etat.

**ARTICLE 3 : DIT** que ces observations seront adressées à l'ANCOLS dans les 15 jours suivant leur adoption.

**ARTICLE 4 :** Conformément aux dispositions de l'article R421-1 du Code de la Justice Administrative, le Tribunal Administratif de Melun, sis 43, rue du Général de Gaulle, Case postale n° 8630, 77008 Melun Cedex, peut être saisi par voie de recours pour excès de pouvoir contre la présente décision dans un délai de deux (2) mois à compter de sa publication.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant Habitat 77. Cette démarche proroge le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la date de notification de la réponse de l'Office ou deux (2) mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'Office. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application « Télérecours citoyens » accessible par le site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)

Ainsi fait et délibéré,

Le Président,  
Denis JULLEMIER