

Droit de réponse

Rapport définitif de contrôle n° 2018-047

OPH Kremlin-Bicêtre Habitat

Le Kremlin-Bicêtre (94)

DELIBERATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

09/03/20/08

Réponses écrites au rapport définitif de l'Ancols aux fins de publication

Le 9 mars 2020, les membres du conseil d'administration dûment convoqués par lettre individuelle se sont réunis à 18h30, dans les locaux situés 28-34, rue Benoît Malon – sous la présidence de Monsieur Jean-Marc Nicolle – Président du Conseil d'administration.

Étaient présents –

Monsieur Jean-Marc Nicolle
Monsieur Narcisse Vry Tapa
Madame Claudette Fyot
Madame Edith Pescheux
Monsieur Jacky Caron
Madame Françoise Garnier
Monsieur Jean-Pierre Petit
Monsieur Patrick Belloq
Monsieur Pascal Brand
Madame Rajaa Chiali
Madame Denise Lefèvre
Madame Marion Fouret

Étaient représentés –

Monsieur Jean-Jacques Devaud (pouvoir à Monsieur Jean-Pierre Petit)
Madame Anne Tailliandier (pouvoir à Madame Edith Pescheux)
Madame Thérèse Lutaud (pouvoir à Monsieur Narcisse Tapa)
Madame Elise Samah (pouvoir à Monsieur Jacky Caron)
Monsieur Jean-Luc Laurent (pouvoir à Madame Denise Lefèvre)
Monsieur Thierry Dastarac (pouvoir à Monsieur Pascal Brand)
Madame Anne-Marie Gilger-Trigon (pouvoir à Monsieur Jean-Marc Nicolle)

Étaient absents et excusés –

Madame Nadia Mersali
Madame Nadia Chiboub
Madame Lina Boyau

Étaient absents –

Madame Sarah Benbelkacem
Monsieur Jean-Claude Bracq

Y assistaient –

Madame Marianne Picard – Directrice Générale
Madame Sylvie Smadja – Directrice Financière
Madame Fatima Sahri – Comité Sociale et Économique
Madame Isabelle Lantonnet – Responsable du Secrétariat général

09/03/20/08

RAPPORT DE PRESENTATION
REPONSES ECRITES AU RAPPORT DEFINITIF DE L'ANCOLS
AUX FINS DE PUBLICATION

Monsieur Jean-Marc Nicolle expose au Conseil,

Suite au CA du 9 décembre dernier, un groupe de travail s'est réuni le 14 janvier dernier pour préparer les réponses à proposer au Conseil d'Administration.

Pour rappel, le rapport définitif de l'ANCOLS communiqué au Conseil d'Administration et discuté en son sein le 9 décembre 2019 indique les :

POINTS FORTS :

- ▶ Accessibilité du parc de logements avec un niveau de loyers bas et des charges récupérables maîtrisées
- ▶ Amélioration du fonctionnement interne
- ▶ Maîtrise de la vacance et de l'évolution des impayés
- ▶ Certification qualité ISO 9001 dans les domaines services aux locataires et suivi des marchés

POINTS FAIBLES :

- ▶ Besoins importants de réhabilitation avec des échéances de travaux reportées
- ▶ Fragilisation de la situation financière à court et à moyen terme
- ▶ Analyse prévisionnelle à actualiser avec les documents et décisions stratégiques

IRRÉGULARITÉS :

- ▶ Dysfonctionnements dans l'instruction des demandes de logements : orientations en matière d'attribution non rendues publiques (art. R.441-9 du CCH), gestion du contingent propre de l'office par la ville et en particulier la sélection des candidats
- ▶ Diagnostics amiante des parties privatives réalisés uniquement à la demande des locataires ou à la relocation (décret n° 2011-629 du 3 juin 2011)

Aussi, le Conseil d'administration souhaite préciser, **concernant les irrégularités relevées :**

- **Dysfonctionnement dans l'instruction des demandes, à savoir que « les orientations en matière d'attribution n'ont pas été déterminées de façon suffisamment précise par le CA et n'ont pas été rendues publiques (art. R 441.9 du CCH) »**

Le règlement de la CAL voté en CA en septembre 2015 précise que « La Commission s'assurera avant d'étudier les dossiers que les attributaires remplissent toutes les conditions pour bénéficier d'un

logement social aidé et qu'ils respectent en particulier, les conditions de ressources définies par les textes en vigueur.

Les demandes émanant du fichier départemental sont présentées par le salarié de l'office chargé des dossiers. En cas de nécessité la CAL pourra entendre les travailleurs sociaux ayant en suivi une famille. »

Par ailleurs, « La décision d'attribution est prise par la CAL. Trois dossiers par logement sont examinés sauf en cas d'insuffisance de candidatures. Par ailleurs, une candidature unique est présentée en ce qui concerne les demandeurs reconnus prioritaires et urgents par la commission de médiation D.A.L.O.

- Mutations internes

Les demandes de mutation seront étudiées prioritairement si elles ne créent pas de problèmes sociaux ou financiers. De ce fait les locataires ayant une dette de loyer ne pourront être satisfaits que lorsque le loyer du logement proposé sera moins élevé.

- Nouvelles attributions

La CAL veillera tout particulièrement à préserver l'équilibre sociologique des immeubles. Des rééquilibrages pourront intervenir lorsqu'un trop grand écart entre la composition sociale de la cité et la réalité de la population de la commune sera constaté.

Les attributions se feront conformément aux articles R 441.1– R 441.2 et R 441.4 du CCH...

Chaque décision sera entérinée par la Commission. »

En lien avec la loi Egalité et Citoyenneté, il a semblé à KBH qu'il était souhaitable de s'appuyer sur les travaux de la Conférence Intercommunale du Logement afin de définir ses orientations locales en matière d'attribution afin d'être en adéquation avec la politique du logement à l'échelle intercommunale. Or, la réunion d'installation de la CIL de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre a eu lieu le 25 novembre 2019. Le diagnostic du territoire apparaît comme un élément particulièrement important pour définir une politique d'attribution déclinée localement.

Ainsi, l'installation de la prochaine CAL à l'occasion du renouvellement du CA constitue une opportunité pour approfondir la réflexion sur les orientations d'attribution à proposer au CA.

Par ailleurs, comme l'indique le rapport, **la gestion du contingent propre de l'office et notamment la sélection des candidats est effectivement confiée à la ville** depuis de nombreuses années. KBH n'est pas en capacité d'absorber la charge de travail liée à la sélection des candidats sur l'intégralité de son contingent. Toutefois, KBH est force de propositions sur les candidatures dès lors qu'une situation lui est connue, notamment dans le cadre du suivi des situations d'impayés et des rendez-vous avec notre conseillère sociale. La nouvelle organisation cible élaborée dans le cadre du projet de fusion répondra aux exigences décrites.

Nous prenons actes des 3 remarques soulignées dans l'examen de l'ensemble des dossiers étudiés et veillerons à davantage de vigilance dans le contrôle des pièces transmises. Notons que sur la centaine de dossiers d'attribution par an, l'ANCOLS a relevé 3 remarques sans que les attributions soient considérées comme illégitimes.

- **DAPP (Diagnostic Amiante Parties Privatives)**

KBH souhaite préciser que ses logements ne comprennent pas ce type de matériaux présents dans la liste A (Flocages, Calorifugeages, Faux plafonds). Aussi, il ne nous a pas semblé nécessaire d'établir des DAPP de manière systématique (40€ HT/ logement soit 76 k€ pour 1900 logement).

Toutefois, dans le cadre des diagnostics avant travaux de relocation, liste A, B et C, 500 DAT ont été réalisés à fin décembre 2018. La réhabilitation des Martinets, 407 logements, en cours de définition de programmation va nécessiter de réaliser les DAT.

Nous prenons acte de l'observation de l'ANCOLS et indiquons que nous engageons progressivement la réalisation de ces DAPP.

Concernant les points faibles observés dans le rapport définitif :

Comme le rapport le précise, le Chiffre d'Affaires de KBH est constitué à 98,5% des loyers. Aussi, avec un indice IRL gelé ou presque, les capacités d'évolution des recettes sont limitées. C'est pourquoi KBH a travaillé à la réduction de la vacance des logements et a développé un plan d'action pour réduire la vacance parking. De même, la reprise de la production de logements vise à augmenter notre CA.

La hausse des coûts de gestion est liée à la reprise de l'activité de développement qui a nécessité un accompagnement interne et un accompagnement de prestations de services notamment dans l'accompagnement à la vente en accession sociale, métier nouveau pour l'office.

La Taxe foncière constitue un poids financier important pour l'office, portée à plus de 2 millions d'euros.

- **Besoins de réhabilitations avec des échéances reportées**

Le Plan Stratégique du Patrimoine a été élaboré avant la Loi de Finances 2018 et la mise en œuvre de la Réduction Loyers Solidarité et l'augmentation de la TVA. La ponction sur nos ressources (RLS, cotisation CGLLS, et augmentation de la TVA sur LASM) représente plus de 850K€ en 2018.

De même, le PSP a été réfléchi à l'aune des besoins de notre patrimoine sans prendre en compte l'environnement aujourd'hui connu d'évolution du tissu des offices né de la loi ELAN. Pour autant, KBH suit sa planification, intégrant dans ses perspectives financières Visial et ses budgets annuels les projets votés dans le PSP. KBH est par ailleurs amené à intégrer à son PSP des travaux non identifiés en 2018 mais pourtant nécessaires à l'entretien de son patrimoine.

- **Fragilisation de la situation financière à court et moyen terme**

La lecture du rapport provisoire sur l'analyse financière amène de notre part plusieurs commentaires. Si est constatée effectivement une baisse du ratio de liquidité, inférieur à 1 sur la période du contrôle, cela est dû à la reprise importante du développement. Sur cette même période l'office a construit 103 logements dont 20, destinés à l'accession sociale et financés sur fonds propres. La commercialisation a été retardée à 2018 du fait d'un recours contentieux du permis de construire. Le prix de revient s'établit à fin 2017 à 2 818K€.

Les 83 logements locatifs font également l'objet d'un financement en fonds propres jusqu'en 2016.

Quant aux subventions, et bien que les demandes d'acomptes soient faites régulièrement, nous avons souffert du retard de la DRHIL dans le traitement de nos demandes. Aussi, malgré nos relances, nous attendons encore les demandes de versements faites en 2016 et 2017.

Fin 2017 la dépense sur ce programme, s'élève à 14 580K€. Ces décalages ont un impact sur le ratio de trésorerie. En 2018, nous avons vendu et encaissé 18 logements ce qui restaure le ratio de liquidité. Ainsi, en 2018, la dette Court terme est de 5 774 K€, nos liquidités s'établissant à 6 236K€, soit un ratio de 1.08.

- Analyse prévisionnelle à actualiser avec les documents et décisions stratégiques

Ainsi, suite aux délibérations de principe des Conseils d'Administration des offices de Cachan Habitat, Opaly et Kremlin-Bicêtre Habitat prises fin mars 2019, avons-nous retravaillé à des visuels permettant de consolider notre projet commun. Les projections ont été retravaillées afin de nous projeter dans le cadre d'une fusion à 3 établissements au 1er janvier 2021.

Dans ce cadre, au printemps 2019, nos hypothèses de travail ont été réalisées à partir des éléments transmis par la CGLLS : une inflation à 1,6%, un taux de livret A à 1,70% à partir de 2020, un ICC à 1,7%, un indice IRL à 1,25% en 2019 et 1,40 % à partir de 2020. Nous avons établi nos prévisions avec un taux de vacance à 1,50% et un taux d'impayé à 1%.

Les hypothèses de gestion sur lesquelles reposent nos prévisions sont réalistes. Ainsi, la récupérabilité des gardiens était déjà une observation du rapport Miilos 2012. Par ailleurs, la question des missions des gardiens est intégrée à l'harmonisation des pratiques dans le cadre d'un projet de fusion à partir de 2021, tout comme la politique des charges récupérables associées. De même, la remise au plafond dans le cadre d'une relocation avait déjà fait l'objet d'une étude dans le cadre de la ROL et ainsi montré la capacité pour l'office d'améliorer sa situation financière. Cette question doit naturellement être débattue avec nos administrateurs en lien avec la politique d'attribution et de mixité sociale.

Ces hypothèses apparaissent en adéquation avec les conclusions du rapport, indiquant que « le produit de nos recettes est faible » et montre nos capacités à améliorer nos capacités financières.

L'hypothèse 1 qui avait été transmise était une simulation au fil de l'eau, intégrant le PNRU avec le coût de la démolition de 120 logements en 2027 avec une reconstruction à partir de 2024 et avec une durée de chantier de 3 ans. Dans cette hypothèse, les 60 premiers logements étaient livrés en 2027 et les 60 autres projetés début 2028. Cette hypothèse visait à montrer la nécessité de développement, en plus de la nécessité de veiller à l'entretien de notre patrimoine. Elle ne constitue plus une base de travail effectivement d'actualité.

Une autre projection 2, travaillée dans le cadre du projet de la fusion a été transmise à l'ANCOLS. Le CA en a eu connaissance dans le cadre du projet de fusion.

L'hypothèse 2 reprend intègre :

- la démolition de 120 logements (Schuman) en 2027 avec un financement ANRU à 90% par subvention,
- la reconstitution 120 logements. Mise en chantier 2024 et 2025. Durée des travaux 3 ans avec un financement par subvention à 17.6% et un emprunt à 76.1%,
- La réhabilitation des Martinets, avec une phase de concertation préalable dès cette fin d'année, avec des travaux engagés de 2021 à 2025 avec un financement par emprunts à 90%,
- le renouvellement des composants sur une base de 1500 000€/an sur 2020 et 2021 et 1 000 000 € au-delà de 2021 avec un financement à 90% par PAM,
- la cession d'un pavillon en 2021,
- 3 programmes d'accession pour un total de 80 logements entre 2023 et 2027.

Dans cette hypothèse, nous intégrons après 2021 une évolution des frais de personnel à 0,40% (+ inflation à 1,60%) et une évolution des frais de gestion à 0,40% (avec une inflation à 1,60%). La cotisation CGLLS évoluant à 1,60%.

Nous confirmons que ces dernières projections s'appuient sur la capacité à réaliser les opérations d'accession, en privilégiant des terrains déjà propriété de KBH.

KBH souhaite insister sur le fait que cette nouvelle hypothèse s'inscrit dans un contexte modifié de fusion répondant aux exigences de la loi ELAN.

Le développement de l'activité patrimoniale a naturellement eu un impact sur la situation financière de KBH, associé aux impacts de la loi de finances 2018. Pour autant, KBH dispose d'atouts pour conforter son activité.

Par ailleurs, KBH souhaite apporter quelques remarques, observations et précisions sur le rapport définitif.

Concernant la **prochaine CUS**, KBH souhaite préciser à la remarque page 10 sur la CUS qu'un report a été demandé au Préfet dans le cadre du projet de fusion (délibération du CA en 2018) et accepté.

Concernant les remarques page 12 sur le volet **Ressources humaines** :

- Le CA n'a pas délibéré sur la mise en place de la prime d'évaluation sur objectifs

Comme indiqué dans l'échange suite au rapport provisoire, si la mise en œuvre de cette prime n'a effectivement pas fait l'objet d'une délibération en 2013, elle a néanmoins été présentée lors du Débat d'Orientations budgétaire le 19 décembre 2013 et intégré au vote du budget à partir de 2014.

Toutefois, à l'occasion de la mise en place du RIFSEEP, le CA a délibéré le 1er octobre 2018 en son article 2 :

« D'autoriser le Directeur Général à fixer par arrêté individuel le montant de l'I.F.S.E. et du C.I.A. versés aux agents concernés,

Le CIA correspond à la prime sur objectifs présentée au Comité d'Entreprise en 2012 et à l'ensemble du personnel en 2013. Elle est versée chaque année en décembre après évaluation annuelle depuis décembre 2013. »

Le CA du 9 décembre 2019 a délibéré sur la prime avec l'introduction d'une modification des modalités d'attribution de la prime sur objectifs suite aux échanges engagés avec les instances du personnel. Il a été proposé une plus grande variabilité de la prime, permettant des paliers introduisant les paliers de : 25% et 75%. Au préalable, les personnels pouvaient prétendre à 50% ou 100% de la prime.

- Introduire des statistiques sur l'absentéisme.

Nous avons pris acte de cette remarque et avons introduit cette donnée dans les documents NAO remis au CSE pour cette année.

Pour ce qui est de la **commande publique**, page 12, **une rédaction plus précise du règlement de la CAO permettrait utilement de rappeler les règles essentielles**. Le rapport souligne que KBH organise la commande publique de manière conforme et que le contrôle n'a relevé aucune anomalie, nous prenons acte que le règlement de la CAO pourrait être plus précis dans la mesure où sa rédaction actuelle repose sur un rappel à la réglementation. Une rédaction plus précise du règlement intérieur de la CAO sera proposée en CA lors du renouvellement prochain de celui-ci.

Concernant la **gestion locative**, KBH souhaite apporter quelques précisions, notamment sur :

- **la vacance sur les parkings (Page 15) :**

KBH souhaite insister sur le fait que le rapport de l'ANCOLS ne distingue pas la non-commercialisation de places de stationnement et la vacance involontaire.

Si KBH disposait fin 2017 de 676 places de stationnement « commercialisables », seules 557 places l'étaient effectivement puisque deux parkings ont été rendus gratuits du fait de travaux. Sur ces 557 places de stationnement, 221 étaient vacantes, soit 39,6%.

KBH a modifié sa politique de gestion des places de stationnement en les quittançant progressivement et en harmonisant les tarifs de location.

Le rapport évoque une tarification unique de 15 €. Or, le CA a délibéré en 2016 sur un tarif de 16 € sur les places de stationnement en aérien et 45 € pour les places en souterrain pour ses locataires. En raison de travaux sur le site Lafargue, la gratuité des emplacements sur Lafargue avait été décidée dans cette délibération. Lors du CA du 1^{er} juillet 2019, une délibération a étendu la tarification au site Lafargue, les travaux étant finalisés. 222 places en souterrain et 16 places en aérien sont proposées à location.

Un premier retour de la part des locataires par coupon-réponse sur le souhait de louer un emplacement laisse présager une occupation à 100%. Les emplacements sont désormais loués.

Sur le site de Paix, seules 34 places faisaient l'objet d'un quittancement, les autres places étant mises à disposition gratuitement. KBH a engagé des travaux afin de reprendre l'enrobé, redessiner les emplacements, clôturer et modifier le contrôle d'accès afin de louer l'intégralité des places.

Le site des Glacis va faire l'objet de la même démarche dans les prochains mois. Afin de réduire la vacance sur les emplacements déjà payants, liée à une problématique sécuritaire, KBH est intervenu sur le parking souterrain de la résidence Périchets avec des travaux de sécurisation (vidéo-surveillance, reprise électricité et peinture, changement de la porte basculante).

Par ailleurs, 35 places de parking dont dispose KBH dans deux parkings souterrains en copropriété vacantes depuis de nombreuses années, font l'objet d'une cession (10 vendues).

- **le traitement du SLS (page 17) :**

Le nombre de non-réponses a augmenté entre 2015 et 2017. Toutefois il est à relativiser puisqu'il correspond à 2,23 % de nos locataires. Le formulaire SLS est transmis à tous les locataires non bénéficiaires de l'APL avec une notice explicative rappelant les documents à joindre. Un premier affichage dans les halls est mis en place, renouvelé en décembre. Sur chaque quittance apparaît un message de rappel.

Le rapport ANCOLS évoque un changement d'organisation interne or, l'année 2017 a été marquée par l'application de la loi Egalité et Citoyenneté qui nous a interrogé sur la validité de l'application du PLH et le périmètre de l'enquête avec les résidences hors SLS. Nous avons donc lancé la campagne de communication plus tardivement. Dès lors, l'introduction des données du SLS a été décalé, et le dernier courrier de rappel, accompagné d'une campagne d'appels téléphoniques ont été réalisés mi-décembre. Ce retard peut expliquer en partie le nombre plus élevé de non-réponses ou de réponses incomplètes. Naturellement, nous avons pris en compte ces éléments et avons décalé l'application des pénalités à février 2018 après la mise en demeure envoyée aux non-répondants début février 2018.

Nous constatons néanmoins chaque année que les locataires sont moins mobilisés pour transmettre les éléments et que nous sommes contraints d'intensifier les rappels. Cette année encore, en 2019-2020, nous sommes confrontés à un taux de non-réponses ou d'incomplets importants nous amenant à décaler en février la mise en œuvre du SLS.

Le locataire en surloyer pour non-réponse depuis 2017 est effectivement susceptible de perdre son droit au maintien dans les lieux s'il ne répond pas une nouvelle fois à l'enquête SLS selon l'article L442-3-4 de la loi LOI n° 2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 82 (V). En 2015 et 2016, les éléments avaient été remis tardivement (contrairement à ce qui est indiqué dans le rapport).

- Les **charges locatives** (page 18) :

Selon le rapport, « le paiement des factures des charges locatives récupérables est réalisé sans contrôle préalable ; l'office gagnerait à conforter la coordination entre le pôle gestion locatif et le service comptabilité ».

Il est faux d'indiquer que le paiement d'une facture qu'elle soit récupérable ou non, est réalisé sans contrôle préalable.

Elle est payée après plusieurs visas :

- Par le service ayant engagé la dépense, qui rapproche la facture de l'engagement et atteste du service fait.
- Par le service comptable qui vérifie la conformité par rapport au marché et à l'engagement.

Le service comptable vérifie également la conformité de la facture et l'affectation budgétaire et comptable.

Pour rappel, chaque intervention, y compris forfaitaire, fait l'objet d'un ordre de service. Lorsque la prestation est effectuée par le prestataire, un quitus est transmis qui permet le visa du responsable de service, déclenchant ensuite le paiement. Il existe donc bien un contrôle permanent sur le paiement des factures, qu'il s'agisse de charges locatives ou non.

L'exemple de la résidence Babeuf n'est pas le reflet d'une mauvaise coordination entre les deux services mais la difficulté pour KBH à faire valoir auprès du syndic de copropriété une erreur. Les tantièmes figurant dans l'acte de vente et ceux figurant dans le règlement de copropriété étaient différents d'un tantième, avec une incidence de 3.5€ par lot et par trimestre soit 125€ par an pour les 9 lots. Il a été convenu de régler les charges de copropriétés en déduisant la somme en litige. A ce jour il n'y a plus de contentieux avec Paris-Ouest-Gestion, syndic de la résidence Babeuf. Afin de ne pas pénaliser les locataires de cette résidence nouvellement mise en service, nous nous sommes appuyés sur une estimation de charges sur une résidence de même taille pour effectuer un provisionnel de charges. Cette situation contentieuse est désormais réglée et la régularisation effectuée.

Pour la résidence Gambetta, l'entretien d'espaces extérieurs était prévu dans le marché. Il s'agit d'une erreur qui a été décelée en amont de la régularisation des charges et a fait l'objet d'un avenant le 7 mars 2018.

KBH souhaite insister sur le fait que sur l'ensemble des charges, ces éléments sont mineurs, représentant moins de 50 logements et sur de faibles montants.

De même, le rapport souligne un effort à réaliser dans la provision de charges parking, afin de réduire la régularisation. Celle-ci reste toutefois limitée avec une différence entre provisions et dépenses réelles de 990 €, soit 3€ par place louée.

Pour autant, l'optimisation des charges locative est une nécessité permanente.

- **Autres éléments gestion locative et sociale**

Il n'y a pas de remise au plafond de loyer aux Barnufles contrairement à la note 12 de la page 16. Il est donc demandé de supprimer cette note 12.

Une erreur sur le loyer moyen de la résidence Lafargue, apparaît page 16, qui apparaît comparable à celui de Bergonié, Martinets autours de 4 €. Or, Lafargue a fait l'objet d'une réhabilitation il y a moins de 10 ans.

Concernant le contrat de location, page 23, KBH communique la convention APL lors de la signature de bail. Le locataire n'est donc pas en défaut de l'information. Nous avons déjà introduit cette modification lors du contrôle afin que la référence de la convention apparaisse désormais sur le contrat.

Nous prenons acte de la demande de reformulation de l'article 8. Pour autant, nous avons pris soin de faire valider la rédaction par le Cabinet Seban & Associés. Nous comprenons néanmoins le sens que l'ANCOLS entend donner et proposerons une modification qui pourrait être : *« Le contrat de location pourra être résilié de plein droit en cas de non-respect de l'obligation de loyer. Une procédure juridique pour résiliation de bail sera engagée après que les recours de recouvrement amiable soit effectués. »*

Page 26, KBH a modifié sa gestion, davantage pro-active sur les plans d'apurement et les plans d'engagement en matière d'impayés locatifs.

Enfin, concernant la gestion patrimoniale,

KBH souhaite indiquer page 30 : qu'il n'existe pas de foncier disponible ni à Gambetta ni au 25 bis Thomas.

Page 31 : **Les données saisies dans le répertoire du patrimoine du logement social (RPLS) concernant le classement par étiquette énergétique sont erronées.** KBH tient à préciser, à l'appui du rapport d'évaluation de la CUS pré cité, que l'ensemble des DPE ont néanmoins été réalisés. Nous tenons bien évidemment compte de cette observation. La saisie étant une tâche chronophage, cette mission n'a pas été priorisée. KBH s'engage à la mise à jour d'ici la fin du premier trimestre 2020.

Page 32 : **KBH ne dispose pas d'un outil informatique performant répertoriant par immeuble, l'historique des travaux et des interventions techniques réalisées.** Le déploiement de l'outil BIM gestion pourrait être une opportunité avec la fusion, tout comme le changement d'ERP.

Page 37 : KBH souhaite rappeler que les pertes financières liées à la vacance sont liées à l'allongement des délais nécessaires au respect de la réalisation des diagnostics obligatoires.

Suppression de l'annexe 7.3 page 52

Le Conseil d'administration demande le retrait du tableau indiquant un dépassement des plafonds conventionnés, ce qui n'a pas lieu d'être, conformément à nos échanges suite à l'envoi du rapport provisoire.

09/12/19/08

REPONSES ECRITES AU RAPPORT DEFINITIF DE L'ANCOLS
AUX FINS DE PUBLICATION

Vu le rapport de contrôlen°2018-047,

Vu le courrier de notification du rapport définitif de contrôlen°2018-047 de l'ANCOLS en date du 18/11/2019,

Le Conseil,

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur Jean-Marc Nicolle,

Et après avoir procédé au vote,

DELIBERE :

Pour : 15 voix

Abstentions : 3 voix (Madame Fouret, Mme Lutaud, Monsieur Tapa)

NPPV : 1 voix (M. Laurent)

ARTICLE 1er – Adopte le courrier de réponses écrites au rapport définitif de l'ANCOLS aux fins de publication.

ARTICLE 2 - Ampliation de la présente délibération sera adressée à :

- Monsieur le Préfet du Département du Val de Marne

Fait au Kremlin-Bicêtre, le 9 mars 2020

Le Président

Jean-Marc Nicolle



Acte envoyé**09-03-20-08**

1	2	3	4
En préparation	> En attente retour Préfecture <	AR reçu	Classé

Identifiant FAST : ASCL_2_2020-03-13T19-26-53.00 (MI222447627)**Objet de l'acte :** Réponses écrites au rapport définitif de l'ANCOLS aux fins de publication**Date de décision :** 09/03/2020**Nature de l'acte :** Délibération**Matière de l'acte :** 8. Domaines de competences par themes
8.5. Politique de la ville-habitat-logement**Acte :** 08- réponses du CA au rapport définitif de l'ANCOLS.PDF **Multicanal :** Non**Groupe émetteur de l'acte :** TOUS**Préparé** Date 13/03/20 à 19:26
Transmis Date 13/03/20 à 19:26Par LANTONNET Isabelle
Par LANTONNET Isabelle