

Droit de réponse

Rapport définitif de contrôle n° 2017-100

13 HABITAT

Marseille (13)

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 16 OCTOBRE 2019**ADMINISTRATEURS PRESENTS :**

- Monsieur Lionel ROYER-PERREAUT, Président
- Monsieur Bruno GENZANA, Vice-Président
- Monsieur Bernard ALLEGRE
- Madame Annie AMAR
- Madame Marie BAGLIERI
- Madame Danielle BLANCHARD
- Monsieur Louis BOCCA,
- Madame Sylvie CARREGA
- Madame Corinne CHABAUD
- Monsieur Patrice CHEILLAN
- Madame Martine CORSO
- Madame Valérie GUARINO
- Madame Marie-Madeleine GHIO
- Monsieur Jean-Paul GUILBERT
- Madame Nathalie RODRIGUEZ
- Madame Yvette ROCHETTE
- Monsieur Michel ROUX

ADMINISTRATEURS REPRESENTES :

- Monsieur Gérard GAZAY, donne pouvoir à M. ROYER-PERREAUT
- Monsieur Richard MIRON, donne pouvoir à M. GENZANA
- Monsieur Kader GASMI, donne pouvoir à Mme RODRIGUEZ

ADMINISTRATEURS EXCUSES SANS POUVOIR

- Monsieur Julien BOIS
- Madame Soraya BOUSMAHA
- Monsieur Patrick RUE

ASSISTAIENT A LA SEANCE A TITRE CONSULTATIF :

- Monsieur Eric TAVERNI, Directeur Général
- Monsieur Lionel HATET, Commissaire aux Comptes
- Monsieur Bernard OLIVE Secrétaire du Comité Social d'Entreprise
- Monsieur Bruno JAVERZAT, Adjoint au Chef du Service Habitat, représentant M. le Préfet de la Région Provence Alpes Côte d'Azur, Préfet des Bouches-du-Rhône, et M. le Directeur Départemental du Territoire et de la Mer conformément aux dispositions de l'article R. 421-21 du Code de la Construction et de l'Habitation.



**RAPPORT DE CONTROLE DE L'ANCOLS N° 2017-100
(AGENCE NATIONALE DE CONTROLE DU LOGEMENT SOCIAL) –**

Le Conseil d'Administration,

Après avoir pris connaissance du rapport n° **CA-19.085** ci-annexé et après en avoir délibéré,

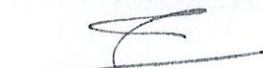
A l'unanimité des présents et représentés

- **PREND ACTE** du contenu dudit rapport dans son intégralité.
- **PREND ACTE** des réponses apportées par l'organisme
- **PREND ACTE** du courrier transmis le 19 septembre 2019 sur les suites à donner au rapport

Extrait certifié conforme,

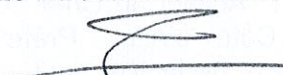
Marseille, le 16 octobre 2019

Le Directeur Général


Eric TAVERNI

Le Directeur Général certifie le caractère exécutoire de la présente délibération dûment publiée au procès-verbal des séances du Conseil d'Administration et transmise à M. le Préfet qui l'a réceptionnée le : 18 octobre 2019

Le Directeur Général


Eric TAVERNI

Conseil d'administration du :

16 octobre 2019

Rubrique : **Direction Générale**

Rapport N° : **CA-19.085**

Présentation

Rapport de contrôle de l'ANCOLS (Agence Nationale de Contrôle du Logement Social) –
no 2017-100

Proposition soumise au Conseil d'administration

Le Conseil d'Administration, après avoir pris connaissance du rapport ci-annexé et après en avoir délibéré :

- Prend acte du contenu dudit rapport dans son intégralité.
- Prend acte des réponses apportées par l'organisme
- Prend acte du courrier transmis le 19 septembre 2019 sur les suites à donner au rapport



PROPOSITION DE LOI

N° 1234

ANNEE 1998

CHAMBRE DES DÉPUTÉS

SEANCE DU 15 JANVIER 1998

PROPOSITION DE LOI

RELATIVE

à la modification de la loi n° 103 du 10 août 1997 relative à la sécurité des produits de consommation

PROPOSITION DE LOI
RELATIVE
à la modification de la loi
n° 103 du 10 août 1997
relative à la sécurité
des produits de consommation

PROPOSITION DE LOI

RELATIVE

à la modification de la loi n° 103 du 10 août 1997 relative à la sécurité des produits de consommation

PROPOSITION DE LOI

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 16 OCTOBRE 2019

OBJET : Rapport de contrôle de l'ANCOLS (Agence Nationale de Contrôle du Logement Social) – no 2017-100

L'ANCOLS a engagé en décembre 2017 une mission de contrôle au sein de 13 Habitat qui faisait suite à la dernière inspection de ce type de mai 2015 (rapport 2014-040).

Un rapport provisoire a été transmis le 4 février 2019 à 13 Habitat qui a formulé ses observations en réponse le 04 mars 2019. Le rapport définitif a été transmis le 27 juin 2019.

En application de l'article L.342-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Président du Conseil d'Administration est tenu de communiquer le rapport définitif à la plus proche réunion du Conseil d'Administration pour être soumis à délibération.

Les conclusions du rapport présentées en synthèse page 6 du rapport sont les suivantes :

Le conseil d'administration se réunit très régulièrement et les administrateurs s'impliquent fortement dans la gouvernance de l'office. Un nouveau projet d'entreprise « Ambitions 2020 » a pour objectif l'amélioration de l'efficacité de l'office en s'appuyant sur une nouvelle organisation et de nouveaux modes de fonctionnement.

La prépondérance d'anciens financements du logement entraîne un niveau de loyers attractif par rapport au marché locatif social et significativement inférieur au marché locatif privé. Des irrégularités perdurent dans la gestion locative (*dépassements de loyers plafonds, accords locatifs non conformes*) ainsi que dans la récupération des charges locatives. Ces points avaient été déjà relevés lors du précédent contrôle (*rapport n° 2014-040 de mai 2015*).

Si l'office a un rôle social indéniable dans le département, en revanche des améliorations sont attendues dans la gestion du numéro unique et dans celle des attributions de logement. De plus, il reste des résidences pour lesquelles les effectifs réglementaires de gardiennage et de surveillance ne sont pas respectés.

Les orientations stratégiques de l'office sur la période 2015-2024 portent sur un développement prévu de 5 000 logements pour un investissement de 786 M€ et des interventions sur le patrimoine existant à hauteur de 680 M€ ; ce parc vieillissant compte encore 390 logements à minima ne présentant pas les conditions de décence fixées par les dispositions du décret du 30 janvier 2002. Un retard est également constaté dans la réalisation et le suivi de certains diagnostics techniques (*DPE, amiante et plomb*). Une amélioration doit être apportée dans le suivi de l'entretien des chaudières individuelles au gaz.

Si la structure financière de l'office apparaît globalement équilibrée, les objectifs de développement et d'amélioration du parc existant fixés au plan stratégique de patrimoine vont fortement mobiliser son potentiel financier. Une rentabilité d'exploitation mesurée, en raison de frais de gestion élevés ainsi que d'une vacance de logements et d'impayés de loyers non maîtrisés, implique dès lors la nécessité pour les instances dirigeantes de mener une réflexion approfondie sur la faisabilité financière des objectifs précités.

13 Habitat a pris en compte l'ensemble des remarques formulées et apporte des réponses présentées dans les fiches jointes ci-après. Pour la plupart des observations, 13 Habitat avait déjà anticipé les conclusions du rapport notamment à travers son projet d'entreprise Ambitions 2020 voté en juillet 2016 qui a modernisé 13 Habitat, en restructurant agences, directions et équipes de terrain, pour renforcer la qualité de services offerts aux locataires et assurer la pérennité de l'Office.

RESEARCH REPORT

THE UNIVERSITY OF MICHIGAN LIBRARY
ANN ARBOR, MICHIGAN 48106-1000

RESEARCH REPORT
ANN ARBOR, MICHIGAN 48106-1000

RESEARCH REPORT
ANN ARBOR, MICHIGAN 48106-1000

RESEARCH REPORT
ANN ARBOR, MICHIGAN 48106-1000

RESEARCH REPORT
ANN ARBOR, MICHIGAN 48106-1000

RESEARCH REPORT
ANN ARBOR, MICHIGAN 48106-1000

RESEARCH REPORT
ANN ARBOR, MICHIGAN 48106-1000

RESEARCH REPORT
ANN ARBOR, MICHIGAN 48106-1000

RESEARCH REPORT
ANN ARBOR, MICHIGAN 48106-1000

RESEARCH REPORT
ANN ARBOR, MICHIGAN 48106-1000

RESEARCH REPORT
ANN ARBOR, MICHIGAN 48106-1000

RESEARCH REPORT
ANN ARBOR, MICHIGAN 48106-1000

RESEARCH REPORT
ANN ARBOR, MICHIGAN 48106-1000

RESEARCH REPORT
ANN ARBOR, MICHIGAN 48106-1000

RESEARCH REPORT
ANN ARBOR, MICHIGAN 48106-1000

RESEARCH REPORT
ANN ARBOR, MICHIGAN 48106-1000

RESEARCH REPORT
ANN ARBOR, MICHIGAN 48106-1000

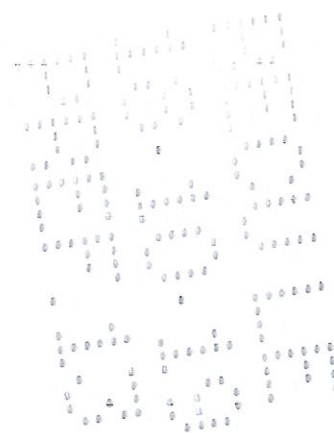
RESEARCH REPORT
ANN ARBOR, MICHIGAN 48106-1000

RESEARCH REPORT
ANN ARBOR, MICHIGAN 48106-1000

De plus le rapport a été examiné par le comité du contrôle et des suites de l'ANCOLS lors d'une réunion le 12 Septembre 2019. Et au vu des du rapport définitif, cette instance a déterminé que les six constats suivants (cf. tableau annexe) devaient donner à lieu dans un délai de 6 mois à des plans d'actions précis ou à l'envoi de pièces justificatives complémentaires :

- vacance élevé
- dépassements de loyers plafonds dans l'attente d'avenants aux conventions APL
- baux irréguliers à des personnes morales
- DPE non réalisés dans tous les logements
- logements décents à traiter
- CREP diagnostics d'exposition au plomb non réalisés

Le Conseil d'Administration est invité à approuver le contenu de la proposition figurant en page de présentation du rapport.



**Données transmises pour les enquêtes OPS et le RPLS
(Observation page 11)**

Dans son pré-rapport, l'ANCOLS avait formulé, à titre d'observation n°1 :13 Habitat transmet des informations erronées dans les enquêtes réglementaires d'OPS et le RPLS.

A cette observation, 13 HABITAT avait apporté les éléments de réponses suivants :

« Si les résultats des enquêtes OPS 2014 et 2016 ne figurent pas dans les bases nationales du ministère, ce ne peut être lié à une défaillance de notre part quant à leur transmission. Nous disposons en effet du mail de transmission de l'enquête 2014, certes tardive mais bien effective. Quant à l'enquête 2016, cette dernière a bien été effectuée. Il est notable qu'à partir de cette époque la transmission ne s'effectuait plus par mail mais par le biais du portail CERBERE, lequel ne permet malheureusement pas d'obtenir un accusé de réception, ce qui mériterait probablement d'être étudié. Nos échanges avec la DDTM confirment qu'il est impossible de retrouver trace de notre envoi mais qu'en l'absence de réponse de notre part, nous aurions inmanquablement fait l'objet de relances, ce qui n'a pas été le cas.

Concernant le fait que les enquêtes ne sont pas complètes sur certains champs, il faut convenir que des difficultés d'extraction des données de nos bases, à cette époque, ont pu engendrer certains dysfonctionnements mineurs. C'est le cas pour la proportion de ménages bénéficiaires de l'APL mais, a contrario, il n'apparaît pas d'incohérence entre 2014 et 2016 dans la proportion d'occupants de plus de 65 ans, comme l'atteste le tableau suivant :

Nombre de ménages âgés de :	2014	2016
65 à 74 ans	3738	3961
75 ans et plus	3967	3906

Quoi qu'il en soit, on peut cependant souligner que ces difficultés d'extraction des données sont aujourd'hui surmontées puisque l'envoi des résultats de l'enquête OPS 2018 a donné lieu à une remarque de la DDTM – preuve de transmission - pour une seule et unique légère rectification quant à la l'intégralité et la cohérence des éléments communiqués.

Pour ce qui est du RPLS, il semblerait effectivement qu'une omission quant à la nécessaire réactualisation des zones QPV par rapport aux anciennes ZUS ait engendré la transmission d'informations erronées sur ce point. La rectification qui s'imposait dans les tables de correspondance entre ZUS et QPV a été effectuée, de manière à éviter que cette anomalie puisse perdurer.

L'absence de précision de cette observation concernant les prétendues erreurs portant sur les données en flux et en stock de notre enquête RPLS 2016, ne nous a pas permis d'éventuellement les identifier. Dans ces conditions, nous ne sommes malheureusement pas en mesure de pouvoir utilement y répondre. »

Le rapport définitif transmis par l'ANCOLS prend bien acte de la réponse apportée, mais conserve néanmoins la conclusion selon laquelle l'office doit contrôler et fiabiliser les données transmises dans le cadre des enquêtes réglementaires OPS RPLS.

Il apparaît donc opportun de compléter notre réponse par les éléments suivants :

- Concernant les enquêtes OPLS : il convient de préciser une nouvelle fois que les problématiques d'extraction rencontrées par le passé sont surmontées et permettent la transmission de données complètes concernant les enquêtes OPLS.
- Concernant les enquêtes RPLS : Il est pris bonne note, dans le rapport, que la problématique ayant empêché l'indication des localisations QPV a aujourd'hui été résolue. Cependant, l'ANCOLS n'ayant pas jugé opportun d'apporter les précisions sollicitées sur les erreurs prétendument relevées de gestion en flux/stock de 2016, il est toujours aujourd'hui impossible pour l'Office d'y apporter de réponse.

Au regard de ce qui précède, et des justifications apportées, la conclusion figurant au rapport définitif aurait mérité d'être modifiée et de prendre acte de ce que le contrôle et la fiabilisation des données OPS-RPLS sont désormais effectifs. De surcroît, tel qu'il l'est prévu et mentionné au sein du pré-rapport, les anomalies réglées en cours de rapport ne doivent pas être reprises dans le rapport définitif. Il conviendrait donc que ce sujet ne figure plus au titre des irrégularités relevées.

Données sur la vacance
(Observation page 13)

Dans son pré-rapport, l'ANCOLS avait formulé, à titre d'observation n°2 : le niveau de la vacance (plus de trois mois hors vacance technique) est anormalement élevé.

A cette observation, 13 HABITAT avait apporté les éléments de réponses suivants :

« Il convient en premier lieu de noter que si la vacance technique concernait bien environ 800 logements au troisième trimestre, il est inexact d'affirmer que la vacance commerciale affectait plus de 1700 logements sur la même période. En effet, le nombre de 1700 logements correspond à la vacance globale affectant le parc immobilier de l'Office et comprend donc les 800 logements affectés d'une vacance technique. Par vacance technique, l'on désigne celle résultant :

- de travaux importants autres que ceux de remise en état à la relocation,*
- de désordres d'ampleur imposant un retrait durable du circuit locatif*
- d'opérations de renouvellement urbain (perspectives de relogement des habitants, de réhabilitation lourde ou de démolition).*

La vacance commerciale du 3^{ème} trimestre 2017 est donc bien inférieure à 1000 logements.

De même, ce ne sont pas 1281 logements qui étaient proposés à la location depuis plus de trois mois, ce chiffre correspondant à la vacance globale de plus de trois mois. Le ratio de 76 % est donc erroné. Comme l'atteste d'ailleurs le rapprochement des taux de vacance commerciale globale et de plus de trois mois figurant dans le tableau, le ratio est en réalité inférieur à 59% (1,7 /2,9).

Par ailleurs, il faut souligner que si la vacance globale est effectivement en hausse depuis 2015, c'est essentiellement du fait de la vacance technique. La vacance commerciale (globale ou de plus de trois mois) présente une diminution notable depuis 2016.

Enfin, il est intéressant de constater, sur le tableau même établi par l'ANCOLS et accompagnant son observation, que si les différents taux de vacance pour 13 Habitat sont supérieurs à la moyenne constatée sur les Bouches du Rhône, notre taux de vacance commerciale (+ 3 mois) n'a augmenté que de 31 % entre 2015 et 2017 alors qu'il a augmenté de 55 % sur l'ensemble du département.

Concernant les mesures prises pour remédier à nos difficultés dans ce domaine, il faut souligner :

- L'engagement d'un nouvel audit, confié à un prestataire externe spécialiste des problématiques liées au logement social. Ce prestataire est chargé d'analyser l'ensemble de nos process et méthodes et de nous accompagner dans les changements devant nous conduire à une organisation plus performante et à une réduction des délais de relocation.*
- La mise en œuvre depuis le mois de janvier 2019, de nouvelles dispositions modifiant nos pratiques et contraignant nos partenaires, réservataires et recommandeurs, à davantage de rigueur quant à l'adéquation des propositions avec l'offre disponible, et davantage de discipline dans le respect des délais qui leur sont alloués pour nous transmettre les propositions.*
- L'intensification du suivi des interventions réalisées par les diagnostiqueurs et, surtout, les entreprises, en vue de la remise en état des logements avant relocation.*
- L'adaptation en cours de diverses procédures devant nous permettre, d'une part, l'utilisation de modules de notre progiciel jusqu'ici inexploités et, d'autre part, l'utilisation de nouveaux outils de partage de l'information entre nos différentes équipes impliquées dans le processus d'attribution-relocation.*
- La poursuite de nos actions de formation permanentes de nos équipes de terrain, par le biais notamment d'échanges réguliers avec les services supports au siège. Ces actions, associées à un renforcement de la spécialisation de chaque acteur et à la mise sur pied de nouveaux outils de détection des anomalies, doivent contribuer à l'amélioration de nos résultats.*

**Données sur la vacance
(Observation page 13)**

- *L'élaboration de stratégies diversifiées pour tenir compte des différents cas de figure auxquels nous pouvons être confrontés :*
 - *Sur chaque site, et en fonction de la forme et des causes essentielles de la vacance, une collecte et un traitement de l'information sont effectués visant à déterminer la stratégie la mieux adaptée et les mesures devant être mises en œuvre.*
 - *Les stratégies peuvent s'articuler autour :*
 - *D'actions de pure commercialisation ou recherche plus affinée de candidats (quartiers et résidences en perte d'attractivité).*
 - *De restructuration des logements ou de travaux visant à les doter d'équipements supplémentaires (appartements ne répondant plus aux standards de confort actuel).*
 - *De réajustement des niveaux de loyer (pour les faire davantage correspondre à la véritable qualité de service rendu).*
 - *De perspectives de vente (lorsque les caractéristiques, la localisation, l'évolution attendue d'un groupe laissent entrevoir des efforts de gestion ou financiers trop importants pour en conserver la propriété).*
 - *Dans le même esprit, un système de codification de la vacance plus abouti a été élaboré pour caractériser la cause de vacance attachée à chaque logement. »*

Le rapport définitif présente bien la modification des chiffres et taux qui avait été initialement mentionnés de manière erronée. Ces régularisations faites, et en conséquence logique, la vacance affectant le patrimoine de l'Office n'est donc plus qualifiée d'« anormalement élevée ».

Le rapport note également les mesures prises par l'Office afin de faire diminuer les taux de vacance de son patrimoine.

A ce sujet, il est opportun de préciser qu'à ce jour, la vacance commerciale continue de régresser.

Hausse des loyers 2011
(Observation page 15)

Dans son pré-rapport, l'ANCOLS avait formulé, à titre d'observation n°3 : l'organisme a procédé en 2011 à une hausse des loyers de base supérieure à la hausse autorisée qui se répercute depuis sur les loyers pratiqués.

A cette observation, 13 HABITAT avait apporté les éléments de réponses suivants :

« Il est exact que l'application d'une hausse de 1,2% au 1er février 2011 - au lieu d'une hausse de 1,1% au 1er janvier de la même année - si elle a été sans incidence sur l'année 2011, était tout de même potentiellement pénalisante pour les locataires, les hausses appliquées depuis 2012 l'étant sur la base d'un loyer sur-revalorisé en 2011.

Cet effet pénalisant doit toutefois être apprécié au regard de la modicité des hausses appliquées depuis 2014. Par ailleurs, il est à noter que si c'est pour se conformer à la réglementation que pratiquement aucune hausse n'a été appliquée de 2016 à 2018, c'est volontairement que l'office a renoncé à la possible application d'une hausse de 1,25 % au 1er janvier 2019. De ce point de vue, l'on peut considérer que le préjudice subi par les locataires présents en 2011 est déjà largement réparé.

Néanmoins, à titre de réparation supplémentaire et considérant qu'une régularisation dans le détail de chaque situation individuelle s'avère de fait impossible (compte tenu du nombre mais également de la variété des hausses de loyer ayant pu entre-temps s'appliquer comme suite notamment à la conclusion d'accords locatifs), une baisse de loyer est intervenue en novembre 2018. Cette baisse compensatrice a fait l'objet d'une décision du Conseil d'Administration en date du 31 octobre 2018 (pièce jointe) et a été appliquée sur l'ensemble des logements dont les locataires, toujours en place, étaient déjà présents dans leur logement le 1er février 2011. Le taux de cette baisse, soit 0,06 %, a été évalué de manière à compenser le préjudice subi (si l'on fait abstraction des éléments évoqués ci-dessus et relatifs à la non application d'une hausse de loyer en 2019), au terme d'un délai de 77 mois. »

Bien que le fait d'avoir accordé une baisse de loyer de 0,06 % à l'ensemble des locataires concernés encore présent soit jugé comme ne compensant peut-être pas suffisamment le préjudice subi, il convient tout de même de préciser qu'elle est intervenue en sus de la décision de non-application, au 1er janvier 2019, d'une hausse qui aurait pu s'élever à 1,25 %. La conjonction de ces deux mesures doit être prise en considération.

Dans tous les cas, il est tout à fait satisfaisant de constater que l'irrégularité soulevée lors du précédent contrôle, est aujourd'hui parfaitement levée, cette hausse de loyer a bien aujourd'hui été compensée par le gel intervenu en janvier 2019.

Comme le mentionne expressément le pré-rapport, les anomalies réglées en cours de rapport ne doivent pas être reprises dans le rapport définitif. Il conviendrait donc que ce sujet ne figure plus au titre des irrégularités relevées.

Surfaces quittancées et conventionnement APL
(Observation page 16)

Dans son pré-rapport, l'ANCOLS avait formulé, à titre d'observations n°4 et n°5 : L'augmentation des surfaces quittancées au départ des locataires n'est pas conforme aux conventions APL. Les loyers pratiqués de 25 logements et de huit groupes d'habitation dépassent les loyers maximums fixés par les conventions APL (non conforme aux conventions APL).

A ces observations, 13 HABITAT avait apporté les éléments de réponses suivants :

- Concernant le principe de la discordance entre les surfaces et les conventions APL :

« Il est exact que le loyer est calculé, lors d'une relocation, en fonction de la surface corrigée actualisée, après prise en compte des résultats des diagnostics réalisés à cette occasion. Il ne saurait en être autrement et ce n'est pas ce qui est contesté. Ce qui l'est porte sur le fait que ce recalcul de loyer n'est pas précédé d'une demande d'avenant à la convention APL.

Sur ce sujet qui avait effectivement déjà été soulevé lors des inspections précédentes, il a déjà été objecté qu'il n'était pas possible d'engager une démarche visant à l'établissement d'un avenant à une convention APL à chaque mouvement de locataire engendrant une modification de surface. Le taux de rotation observé, lié à la taille de notre parc et au nombre de nos cités devrait nous conduire à demander quotidiennement l'établissement d'avenants aux conventions, ce qui engorgerait les services de l'Office aussi bien que ceux de l'Etat. Cela sans compter que la réalisation de travaux chez un locataire en place touchant certains équipements de son logement devrait nous contraindre de la même façon pour toujours être en parfaite conformité.

Ces arguments avaient été entendus et il avait été admis le principe d'un balayage annuel de l'ensemble des conventions APL pour régularisation groupée de toutes les opérations ayant engendré des modifications de surface corrigée lors des douze mois précédents. Il est vrai que la mise en œuvre de cette mesure a été différée, l'idée étant de procéder au préalable à un traitement en masse de l'ensemble des situations nécessitant d'être régularisées.

On notera toutefois que cette régularisation en masse a été engagée puisque 189 projets d'avenants aux conventions ont été établis et adressés à la DDTM le 25 septembre 2018 (pièce jointe). Force est toutefois de constater qu'aucun d'entre eux ne nous a été retournés à ce jour.. Dans ces conditions, il est légitime de s'interroger sur le caractère réaliste d'un dispositif visant l'établissement d'un avenant lors de quasiment chaque relocation de logement.

L'Office s'est donc rapproché des services de la DDTM afin qu'une rencontre soit organisée dans le but de trouver une solution concertée à cette problématique. Dans l'intervalle, 13 HABITAT s'engage à progresser dans la diminution des irrégularités constatées en continuant à élaborer et transmettre à l'Etat des projets d'avenants comportant la surface réelle des logements modifiés. »

- Concernant les dépassements de loyers constatés :

« Cette observation n'est que la résultante de l'observation précédente (N°4) selon laquelle les surfaces quittancées sont parfois supérieures aux surfaces figurant dans les conventions APL n'ayant pas fait l'objet d'avenants.

A ce propos, il convient de souligner qu'une convention APL fixe un taux maximum au m² de surface utile ou corrigée (en fonction de l'année à laquelle a été conclue ladite convention) et, considérant la surface prise en compte au moment de son établissement, précise le loyer global maximum pouvant être quittancé sur la cité.

En effet, selon les dispositions de l'article R353-16 du CCH : « (...) le loyer maximum de chaque logement est le produit des trois éléments suivants :

a) La surface utile du logement ;

b) Le prix au mètre carré applicable à l'ensemble des logements de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier qui fait l'objet de la convention, établi en tenant compte des caractéristiques de ce dernier, notamment de sa localisation, de la qualité de sa construction et de la taille moyenne des logements ;

c) Le coefficient propre au logement, établi en tenant compte notamment de sa taille et de sa situation dans l'immeuble ou l'ensemble immobilier. »

De fait, cette observation ne vise qu'un défaut de régularisation administrative et ne devrait donc pas évoquer un remboursement de loyer, les locataires concernés ayant été quittancés d'un montant de loyer parfaitement conforme aux dispositions légales et réglementaires en la matière. Il en découle donc une absence totale de préjudice. En effet, tous les loyers pratiqués sur l'ensemble des logements respectent le plafond résultant du produit du taux maximum au m² par la surface corrigée réelle, attestée et notifiée aussi bien sur le contrat de location que sur le décompte de surface. »

Aux termes du rapport définitif, l'ANCOLS maintient que le montant des loyers ne peut être pratiqué en prenant en compte une surface différente de celle indiquée dans la convention APL.

Nous ne pouvons sur ce sujet que réitérer notre position déjà exposée. En effet, les dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation réservent une définition claire du mode de calcul du loyer afférent à un logement conventionné. En appliquant ces dispositions légales, qui contribuent à ce que les loyers soient appliqués de manière égalitaires et équilibrées auprès de tous ses locataires, l'Office ne devrait pas se voir reprocher une quelconque irrégularité.

Nonobstant ce qui précède, et pour favoriser une bonne administration des conventions, tous les efforts sont poursuivis pour persévérer dans les envois d'avenants de régularisation.

A ce sujet, il est utile d'indiquer que la situation n'a nullement évoluée depuis la date à laquelle nous avons transmis nos éléments de réponse dans le cadre du rapport provisoire. Pour être tout à fait précis, aucun des 189 projets d'avenants aux conventions APL, que nous avons déjà confirmé avoir transmis à la DDTM le 25 septembre 2018, ne nous a encore aujourd'hui été retourné.

Il convient également de préciser que, tel que cela avait été indiqué en réponse au pré-rapport communiqué, un contact a été pris auprès des services de l'Etat afin de solliciter la tenue d'une réunion pour convenir du processus de régularisation à mettre en place.

Une relance vient d'être adressée à ces deux sujets à l'Etat.

Accords locatifs collectifs
(Observation page 17)

Dans son pré-rapport, l'ANCOLS avait formulé, à titre d'observation n°6 : les accords collectifs intégrant de nouvelles charges récupérables ne sont pas réguliers.

A cette observation, 13 HABITAT avait apporté les éléments de réponses suivants :

« Cette observation dénonce le fait que les accords locatifs collectifs donneraient lieu à la facturation de charges non prévues par le décret 87-713, ce qui serait effectivement irrégulier. Elle rappelle aussi que les accords collectifs ne peuvent porter que sur une augmentation du loyer pratiqué dans les limites du loyer plafond.

Du point de vue de 13 Habitat, la contribution financière prévue par les accords dénoncés est bien une augmentation de loyer et ne saurait en aucun cas être assimilée à des charges. Le fait que le montant résultant de cette augmentation apparaisse distinctement sur les avis d'échéance l'a été à la demande des fédérations et associations de locataires, pour des raisons de compréhension et de transparence. Cependant cela ne peut aboutir à en changer la nature. Qu'elle soit distinguée ne change donc absolument rien au fait qu'il s'agit d'une composante à part entière du loyer, gérée comme telle. Il convient d'ailleurs de considérer qu'elle est intégrée dans le calcul du loyer pour vérifier le respect des plafonds (cf observation 7), ainsi que dans le calcul de la hausse de loyer pour que, globalement, cette hausse corresponde au taux fixé par le Conseil d'Administration malgré l'invariabilité de cette composante, là aussi négociée avec les représentants de locataires.

Il est d'ailleurs notable de relever à ce sujet les termes de la Charte de Participation du Locataire selon lesquels :

« “Parmi ces deux termes modificatifs du loyer, le premier fait l'objet d'une décomposition sur les avis d'échéance le faisant apparaître distinctement”.

A noter également que les fédérations ont régulièrement réaffirmé leur volonté de voir cette ligne apparaître distinctement et ont même, demandé que la date d'expiration de l'accord soit précisée sur cette même ligne distincte, ce qui leur a été accordé et se pratique aujourd'hui.

Ceci étant, pour des raisons liées à la fois à une simplification de notre gestion et aux exigences résultant d'une utilisation plus complète de notre progiciel sur ses aspects liés à la tarification, l'office s'achemine à court terme vers une réforme de ce mode de facturation et un retour aux deux lignes standard que sont le loyer et les charges. »

Le rapport définitif confirme sa position en estimant que les accords locatifs collectifs ne doivent pas entraîner de facturation temporaire en lignes supplémentaires de loyer.

Nonobstant sa position sur le sujet, et pour satisfaire à la demande de l'Agence, 13 HABITAT confirme qu'il va procéder à un changement du mode de facturation des travaux issus d'accords collectifs.

Ce sujet sera d'ailleurs abordé avec les représentants des locataires, dès la prochaine réunion du Conseil de Concertation Locative.

Accords individuels
(Observation pages 17-18)

Dans son pré-rapport, l'ANCOLS avait formulé, à titre d'observation n°7 : les accords individuels ne peuvent avoir d'incidence sur les loyers.

A cette observation, 13 HABITAT avait apporté les éléments de réponses suivants :

« Cette observation dénonce le fait que les accords individuels :

1/ sont établis en dehors de tout cadre posé par la réglementation

2/ donnent lieu, tout comme les accords collectifs, à la facturation d'une charge fixe

3/ sont opposés au nouvel arrivant (en cas de relocation en cours de validité de l'accord) sans modalités particulières.

Ces trois points - et sans revenir particulièrement sur le second d'entre eux, traité dans le cadre de la réponse à l'observation N°6 - ne sont aujourd'hui plus d'actualité, le Conseil d'Administration ayant, lors de sa réunion du 26 septembre 2018, validé l'abandon de cette formule (pièce jointe). Dorénavant, toute demande d'amélioration du confort de son logement exprimée par un locataire pourra, si l'office et l'intéressé en conviennent, se traduire par l'établissement et la signature d'un avenant au bail précisant la nature des travaux à réaliser et la hausse de loyer en découlant, dans le respect des montants plafonds bien entendu. »

Dans le cadre de son rapport définitif, l'ANCOLS a pris acte de notre réponse.

**Récupération des rémunérations des gardiens
(Observation page 18)**

Dans son pré-rapport, l'ANCOLS avait formulé, à titre d'observation n°8 : La récupération des rémunérations de gardiens n'est toujours pas conforme au décret du 9 novembre 1982 modifié et à l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 modifiée.

A cette observation, 13 HABITAT avait apporté les éléments de réponses suivants :

« Une première délibération a été prise en juin 2016 en vue de sortir, à compter du 1er janvier 2017, du protocole signé avec les fédérations de locataires et mettre fin à la récupération des rémunérations du personnel de proximité calculée sur la base d'un forfait identique pour l'ensemble des cités.

Compte tenu des difficultés techniques liées au suivi des salaires détaillés par agent et à leur ventilation analytique, et du fait de multiples transferts de patrimoine et de personnel entre agences, consécutivement à la vaste réorganisation engagée, cette mesure de régularisation a dû être reportée d'un an.

Ce report a fait l'objet d'un nouveau rapport soumis à notre Conseil d'Administration le 31 octobre 2018 (pièce jointe) actant la sortie du protocole au 1er janvier 2018 en concertation avec les fédérations de locataires. »

Tel que cela a été annoncé par 13 HABITAT, le rapport définitif note sur cette observation que la sortie du protocole a été effective au 1^{er} janvier 2018.

Il importe néanmoins de préciser aujourd'hui que :

- Le changement du mode de récupération des rémunérations de nos personnels de proximité a demandé un travail important qui est aujourd'hui accompli. La régularisation des charges de 2018 a bien été faite sur la base des salaires réels.
- Concernant l'année 2019, il est à noter que les acomptes de charges ont bien été estimés et quittancés sur la base des rémunérations réelles de nos personnels de proximité et que la régularisation s'effectuera naturellement sur cette même base. Il en sera de même pour les années à venir.

En conclusion, l'Office pratique aujourd'hui une récupération parfaitement régulière des rémunérations de son personnel de proximité. Cela étant, tel qu'il l'est prévu et mentionné au sein du pré-rapport, les anomalies réglées en cours de rapport ne doivent pas être reprises dans le rapport définitif. Il conviendrait donc que ce sujet ne figure plus au titre des irrégularités relevées.

Supplément Loyer Solidarité 2017
(Observation page 18)

Bien que non-expressément identifié à titre d'observation au sein du pré-rapport, l'ANCOLS relève que le quittance des SLS antérieurs à l'année 2018 se faisait tardivement compte tenu des délais de lancement de l'enquête y afférente. S'il est bien noté que depuis l'enquête 2018, les délais ont été optimisés afin de permettre un quittance sur le mois de février, avec un effet rétroactif au 1^{er} janvier de chaque année, le rapport définitif comporte également la mention selon laquelle le SLS 2017 devra également être appelé en 2018 afin de régulariser la situation.

Il convient de confirmer à l'ANCOLS que sa demande a bien été prise en compte et suivie d'effet, le quittance du SLS 2017 étant intervenu dès le mois de janvier 2018, ainsi qu'en atteste la copie des appels de fonds ci-annexée et versée à titre d'exemple. (ANNEXE)

Observatoire des charges
(Observation page 19)

Non expressément relevé à titre d'observation, l'ANCOLS relève néanmoins aux termes de son rapport une absence d'observatoire des charges qui permettrait notamment de suivre l'évolution des coûts des postes importants comme le chauffage collectif ou l'eau individuelle.

Bien qu'il n'existe aucune obligation légale ou réglementaire en ce sens, il semble opportun de préciser à cet égard qu'une réflexion est actuellement menée et notamment qu'un audit relatif aux charges locatives est actuellement en cours de réalisation par un cabinet dûment mandaté à cet effet. Il permettra d'envisager l'intérêt pour l'Office de procéder à la mise en place d'un tel observatoire.

**Système National d'Enregistrement
(Observation page 21)**

Dans son pré-rapport, l'ANCOLS avait formulé, à titre d'observation n°9 : 13 Habitat ne procède pas systématiquement à la radiation de la demande dans le SNE suite à attribution.

A cette observation, 13 HABITAT avait apporté les éléments de réponses suivants :

« En premier lieu, il convient de rappeler que la radiation automatique des demandes suite à attribution a d'emblée, et pour quasiment l'ensemble des bailleurs, rencontré des difficultés du fait d'un problème d'interface entre les progiciels utilisés et le SNE (ce dernier ayant été mis en service avant complète vérification sur cet aspect). Ces difficultés ont d'ailleurs largement été relayées et commentées, notamment par l'USH et la DGUHC sur leurs sites respectifs.

Après que ces difficultés - qui engendraient des taux de déficit très important (la DGUHC ayant elle-même admis qu'un taux de 10% était acceptable) - aient été surmontées, notre office a considérablement réduit son taux de déficit. Dès 2017, comme le relève le rapport, le taux de radiations non effectuées dans le SNE était effectivement particulièrement bas, puisqu'il avoisinait les 2%.

Une étude plus fouillée sur cette question nous a ensuite permis d'identifier l'un des obstacles qui subsistait. Il s'avérait en effet que le renseignement et l'actualisation des fiches individuelles dans notre progiciel devaient être effectués en portant une attention particulière à la compatibilité, sur chaque champ obligatoire, entre la codification de l'information telle qu'elle est prévue dans notre progiciel Immoware et celle prévue dans le SNE (toute discordance bloquant le processus de radiation automatique). Une vigilance accrue sur ce point, sans pour autant abandonner un contrôle manuel supplémentaire a posteriori, nous permet maintenant de quasiment supprimer tout risque d'anomalie.

Le document figurant en pièce jointe et comportant des copies d'écran éditées depuis le site du SNE récapitule, mois par mois, le nombre d'attributions et de radiations pour attribution, en distinguant celles effectuées automatiquement de celles réalisées manuellement (la proportion de ces dernières allant s'amenuisant). »

Le rapport définitif a bien pris en compte ces éléments et il est très satisfaisant de relever qu'il note clairement que cette irrégularité a été résolue.

Il convient d'ailleurs de préciser à cet égard qu'après avoir été interpellés à deux reprises par Mme la Préfète Déléguée à l'Egalité des Chances en 2013 et 2014, et après avoir mis en place les mesures correctives et dispositifs de contrôle qui s'imposaient, nous n'avons plus reçu depuis lors aucun courrier relatif à cette problématique.

Un récent échange par courriel avec une responsable de la DDCS (pièce jointe) confirme que la situation a totalement été régularisée.

Comme le mentionne cet échange, il est à noter que les éléments chiffrés régulièrement produits par Aatiko, gestionnaire local du S.N.E. viennent à l'appui de nos propos selon lesquels il n'y a plus d'anomalies.

Les données corroborant ce constat peuvent être à tout moment être consultées sur le site du S.N.E (activité du guichet enregistreur).

Enfin, le document joint en annexe (extrait numérisé de nos états de contrôle) atteste lui aussi de la mise en œuvre et du suivi régulier des radiations suite à attribution.

En définitive, et tel qu'il l'est prévu et mentionné au sein du pré-rapport, les anomalies réglées en cours de rapport ne doivent pas être reprises dans le rapport définitif. Il conviendrait donc que ce sujet ne figure plus au titre des irrégularités relevées.

**Présentation des candidats en Commission d'Attribution des Logements
(Observation page 23)**

Dans son pré-rapport, l'ANCOLS avait formulé, à titre d'observation n°10 : L'obligation d'examen en CAL d'au moins trois demandes par logement n'est pas respectée

A cette observation, 13 HABITAT avait apporté les éléments de réponses suivants :

« Le fait de maintenir le passage en CAL des candidatures correspondant à des demandeurs n'ayant pas pu être contactés pour l'instruction de leur dossier, ou ayant déjà exprimé un refus quant à la proposition qui aurait pu leur être faite relevait d'un souci de complète information de la CAL.

Cependant, il est vrai que cette pratique pouvait aboutir à ne pas présenter trois candidatures à la CAL et, dans certains cas, à reporter l'attribution du logement visé à la CAL suivante.

Pour remédier à cette situation, entre autres, plusieurs modalités relatives aux conditions d'attribution et de mise en location ont été revues et ont fait l'objet d'une note diffusée à l'ensemble des agents concernés (pièce jointe). Ces nouvelles dispositions visent en substance à compenser toute défaillance, que ce soit en nombre de propositions de candidatures ou du fait du refus des candidats avant soumission de leurs dossiers. Nos équipes ont maintenant pour consigne d'œuvrer, notamment en utilisant mieux le S.N.E, pour que trois propositions de candidats ayant confirmé leur intérêt pour le logement mis à l'offre soient effectivement et systématiquement soumises à la commission.

Ces nouvelles modalités s'appliquant, avec des variantes, aussi bien aux logements libres de tout contingent qu'à ceux faisant l'objet de droits de réservation, nos partenaires réservataires en ont été informés. Par ailleurs, ces dispositions leur sont rappelées lors de chaque libération de logement les concernant par le biais de courriers revus en ce sens (pièces jointes).

*Il convient tout de même ici de préciser qu'un nombre croissant de résidences subissent, pour des motifs variés, une perte d'attractivité raréfiant les candidatures susceptibles d'être présentées à la CAL. Il se peut donc que, dans certains cas, moins de trois candidats soient présentés, ce qui n'est pas incompatible avec les dispositions de l'article R.441-3 du CCH, lequel mentionne bien : **“Sauf en cas d'insuffisance du nombre des candidats, les commissions d'attribution prévues à l'article L.441-2 examinent au moins trois demandes pour un même logement à attribuer.”** De même, il peut être fait exception à cette règle si la CAL examine la candidature d'une personne désignée par le Préfet et reconnue prioritaire au titre du DALO. »*

Le rapport définitif a bien pris note des éléments ci-dessus rappelés et précise que la réglementation relative au nombre de candidat présenté à la Commission est régulièrement appliquée par l'Office.

Dans ces conditions, et tel qu'il l'est prévu et mentionné au sein du pré-rapport, il conviendrait que ce sujet ne figure plus au titre des irrégularités relevées

**Attributions de logements irrégulières
(Observation page 25)**

Dans le cadre de ses opérations de contrôles, l'ANCOLS a procédé à la vérification de 57 dossiers d'attribution afin de s'assurer de la régularité des pièces demandées aux candidats à l'attribution d'un logement conventionné.

Le rapport note que les dossiers ainsi vérifiés sont bien tenus et présentent toutes les pièces réglementairement obligatoires pour procéder à l'instruction des demandes.

Deux irrégularités ont été mises en évidence :

- Une concernant le « code ménage » et plus particulièrement une garde d'enfant (prise en compte d'une garde alternée au lieu d'une garde simple)
- Une relative au mode de financement du logement.

Tel que le relève l'ANCOLS, ces erreurs sont purement matérielles et dues au fait que les fiches de candidats soient remplies manuellement. De fait, il n'est malheureusement pas possible de s'affranchir de tout risque d'erreur humaine. Néanmoins, les contrôles effectués et les procédures mises en place permettent de s'assurer que ce risque ne soit que résiduel.

En effet, un important travail a récemment été réalisé afin de mieux utiliser l'un des modules de notre progiciel. Ce travail dont les résultats sont actuellement testés sur l'une de nos agences, permet entre autres une extraction et un renseignement automatique des fiches visées, ce qui aboutira forcément à réduire les risques d'erreur. Seront donc notamment renseignés, comme le préconise l'ANCOLS, le numéro unique, les ressources des candidats et les plafonds applicables aux logements.

**Conventions de réservation avec le Conseil Départemental
(Observation page 26)**

Dans son pré-rapport, l'ANCOLS avait formulé, à titre d'observation n°11 : 13 Habitat n'a toujours pas de conventions de réservation avec le Conseil Départemental.

A cette observation, 13 HABITAT avait apporté les éléments de réponses suivants :

« Sur la base d'un modèle type convenu communément, plusieurs conventions ont déjà été établies et ont été transmises au Conseil Départemental 13.

Un certain nombre se rapportant aux opérations les plus récentes sont à ce jour déjà signées. D'autres devraient nous revenir sous peu et, selon un mode de fonctionnement maintenant bien établi entre 13 Habitat et le Conseil Départemental 13, toute nouvelle opération fait systématiquement l'objet de l'établissement et la signature d'une convention de réservation.

Par ailleurs, les mesures d'anticipation nécessaires ont été prises pour progressivement procéder à la régularisation des opérations antérieures, en progressant des plus récentes vers les plus anciennes.

Il est toutefois à noter que cet effort de rattrapage et de régularisation, s'il doit incontestablement être accompli, doit également, être précédé d'une étude portant sur les effets prévisibles d'un passage à court terme d'une gestion en stock à une gestion en flux des contingents réservés (loi ELAN). Ceci pour éviter, compte tenu du nombre d'opérations concernées, qu'un important travail soit inutilement effectué. A l'heure actuelle, cette transition du mode de gestion n'a pas été suffisamment précisément définie, la date limite de publication du décret réglementaire d'application de ces dispositions étant fixée au 24 novembre 2021.

Néanmoins, il sera étudié avec le CD 13 l'opportunité de faire une convention cadre en perspective des évolutions à venir. »

Le rapport définitif note les efforts déjà accomplis par 13 HABITAT et son engagement à régulariser la situation en procédant aux signatures des conventions types dont le modèle a été défini et validé par le Conseil Départemental dans le cadre de sa Conférence Permanente du 25 mars 2016, dont le rapport est joint en annexe.

Pour compléter la réponse qui avait été donnée à l'ANCOLS il est opportun de préciser, pour illustrer ce qui précède que, depuis 2017 treize conventions ont été régularisées sur la base de ce modèle entre l'Office et le Conseil Départemental, et bon nombre d'autres, relatives aux opérations plus récentes, sont en cours d'élaboration.

Concernant les opérations antérieures, il faut noter que les récentes avancées de la réflexion et du travail partenarial engagés pour rapidement pouvoir assurer une gestion en flux des contingent réservés rendent encore plus incertaine l'utilité du travail de rattrapage et régularisation qu'il nous faudrait engager, déjà évoqué dans notre précédente réponse.

Droit de réservation du Préfet
(Observation page 26)

Dans son pré-rapport, l'ANCOLS avait formulé, à titre d'observation n°12 : la part de logements réservés au préfet n'est pas respectée.

A cette observation, 13 HABITAT avait apporté les éléments de réponses suivants :

« Aux termes de cette observation, il est fait grief à 13 HABITAT de ne pas avoir régularisé les avenants de renouvellement de conventions APL transmis par la préfecture et portant automatiquement le taux du contingent préfectoral à 30%.

Cette observation ne peut être valablement maintenue dans la mesure où la majoration automatique de son taux de contingent de réservation, ainsi imposée par la préfecture dans le cadre de ces avenants, ne repose sur aucun fondement légal, réglementaire ou contractuel.

En premier lieu, sur le plan légal et réglementaire :

Le principe du droit à réservation de logements sociaux est fixé par les dispositions des articles L441-1 et R441-5 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

Selon le premier de ces textes : « (...) les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent, en contrepartie d'un apport de terrain, d'un financement ou d'une garantie financière, contracter des obligations de réservation pour les logements mentionnés à l'alinéa précédent, lors d'une mise en location initiale ou ultérieure. »

Les dispositions de l'article R441-5 du CCH, prévoient plus particulièrement les règles concernant les modalités de gestion du contingent préfectoral de réservation de logements HLM, et énoncent que :

« (...) Le total des logements réservés par le préfet au bénéfice des personnes prioritaires mentionnées à l'article L. 441-1 ne peut représenter plus de 30 % du total des logements de chaque organisme, dont au plus 5 % au bénéfice des agents civils et militaires de l'Etat. Un arrêté du préfet peut, à titre exceptionnel, déroger à ces limites pour une durée déterminée, pour permettre le logement des personnels chargés de mission de sécurité publique ou pour répondre à des besoins d'ordre économique. (...) ».

Analyse faite de ce qui précède, il est tout d'abord manifeste que l'emploi du verbe « pouvoir », aux termes de ces dispositions écarte le principe d'une obligation, à laquelle pourraient être soumis les organismes HLM, d'avoir à consentir des réservations de logements à tout bénéficiaire.

Il apparaît ensuite clairement, à la lecture de l'article R441-5 précité, que le taux du contingent de réservation préfectoral de 30% est entendu comme un taux maximum, et non comme un taux fixe.

Cette analyse est d'ailleurs confirmée par les termes de l'arrêté du 10 mars 2011, venu préciser le contenu de la convention de réservation de logements par l'Etat devant être signé avec chaque organisme bailleur HLM.

En effet aux termes de cet arrêté, ladite convention doit comprendre, notamment, le pourcentage de logements réservés dans les programmes immobiliers du bailleur, étant précisé par son article 1er que : « Le pourcentage de logements mis en service et le pourcentage de logements remis à la location, sur un programme, plusieurs programmes ou l'ensemble du patrimoine de logements

locatifs du bailleur situés dans le département, le cas échéant répartis par type de logement et par type de concours financier de l'Etat, qui sont mis annuellement à la disposition du préfet en remplacement ou en complément des logements réservés mentionnés à l'alinéa précédent, et le nombre de logements correspondant, de telle sorte que le préfet dispose effectivement annuellement d'un pourcentage du flux total de logements mis en service et remis à la location qui, majoré des logements réservés aux agents civils et militaires de l'Etat, soit égal au plus à 30 %. Pour les logements remis à la location, la convention précise le taux de rotation retenu ; »

Le principe d'un taux de réservation maximal, non fixe, est donc enfin ici également encore clairement édicté.

Il est à noter que l'USH partage cette interprétation de texte.

C'est d'ailleurs forts de ces règles que l'Etat et plusieurs bailleurs sociaux du Département des Bouches-du-Rhône, sous l'égide de l'ARHLM, ont signé une convention cadre de gestion du contingent préfectoral prioritaire.

En second lieu, sur le plan conventionnel :

La convention cadre de gestion du contingent préfectoral prioritaire, signée le 11 juillet 2012 par les représentants de l'Etat et des bailleurs sociaux du Département (dont 13 HABITAT), a favorisé la reconstitution du contingent de réservation préfectoral.

En effet, il était à l'époque apparu que le nombre de logements réservés par le préfet dans le cadre des conventions APL n'était parfois pas respecté, ou que même parfois aucune convention n'avait été signée pour certains programmes anciens. Aux termes de la convention susvisée, l'Etat et les bailleurs sociaux signataires ont donc convenu de rétablir des taux réels de réservation à hauteur :

- *des proportions initialement convenues (quand elles n'étaient pas respectées), ou,*
- *de 25% du programme pour les cas où il n'existerait pas de convention d'origine.*

Il est notable que cette convention a engendré la restitution de 2652 logements réservés dans le parc social de 13 HABITAT au bénéfice du préfet.

Pour autant, 13 HABITAT n'a souscrit aucun engagement visant à octroyer au préfet un pourcentage systématique de 30% de réservation de logement sur les programmes anciens dont les conventions APL arrivaient à terme et qui se sont donc tacitement renouvelées.

L'Etat n'ayant pas la faculté de modifier unilatéralement les termes de ces conventions, il ne peut être reproché à 13 HABITAT de ne pas les avoir régularisées.

En conclusion :

Au regard de ce qui précède, l'observation n°12 du rapport provisoire de contrôle 2017 ci-commentée ne peut être relevée à titre d'irrégularité et ne devra pas être maintenue dans le rapport définitif. »

Le rapport définitif a pris note de notre contestation sur le sujet et n'a pas maintenu cette observation dans la liste des irrégularités relevées.

L'ANCOLS sollicite seulement de 13HABITAT qu'il prenne contact avec la préfecture pour débloquer cette situation.

Afin de satisfaire à cette demande, un courrier a été adressé en ce sens aux services de l'Etat, dont la copie est jointe à la présente. (ANNEXE)

**Liste des communes carencées disposant d'un contingent communal
(Observation page 26)**

Dans son pré-rapport, l'ANCOLS avait formulé, à titre d'observation n°13 : L'organisme n'a pas transmis au préfet la liste des communes carencées disposant d'un contingent communal

A cette observation, 13 HABITAT avait apporté les éléments de réponses suivants :

« Une réponse a été apportée au préfet le 5 juin 2018 (cf pièce jointe). »

L'ANCOLS a bien pris note de cette transmission dans le cadre de son rapport définitif.

**Effectifs de gardiennage
(Observation page 28)**

Dans son pré-rapport, l'ANCOLS avait formulé, à titre d'observation n°14 : 13 Habitat ne respecte pas les effectifs minimums réglementaires pour le gardiennage et la surveillance de dix-neuf ensembles immobiliers regroupant 5 109 logements.

A cette observation, 13 HABITAT avait apporté les éléments de réponses suivants :

« Il est à noter en préambule que :

- 13 Habitat a une politique de proximité très développée sur le terrain avec un nombre de gardiens bien supérieurs à ses obligations, une équipe d'ouvriers de maintenance en soutien des gardiens et une équipe de 2 personnes dédiées uniquement aux problématiques de sécurité sur l'ensemble de son parc
- Dans le cadre de son nouveau projet d'entreprise AMBITION 2020 qui a été finalisé en 2018, des gestionnaires de proximité ont été mis sur chaque secteur pour encadrer les gardiens, mais aussi pour assurer des missions de surveillance des immeubles (cf fiche de poste jointe en annexe). A ce titre, il est considéré, qu'au travers de leurs missions, ils correspondent aux effectifs réglementaires.
- Un audit a été lancé en janvier 2019 avec un cabinet extérieur pour repenser le déploiement et les missions des gardiens tout en respectant la réglementation en vigueur.
- Plusieurs sites font l'objet de problématiques de sécurité et deviennent de plus en plus difficiles à gérer. 13 Habitat se heurte à des droits de retrait de la part de ses équipes de terrain ce qui risque, à terme, de rendre compliqué la tenue des obligations en gardiennage et surveillance

Si effectivement sur quelques ensembles de son parc immobilier, 13 Habitat ne remplit pas ses obligations en terme de surveillance d'immeubles, il faut relever que cela ne concerne qu'un nombre très restreint de cités, qui n'est pas à la mesure de ce qui est relevé par le rapport.

En effet, et d'une part, les dix-neuf ensembles identifiés dans le rapport ne représentent que 12 ensembles car plusieurs d'entre eux sont sur la même entité foncière.

D'autre part, sur plusieurs ensembles identifiés, les dispositions réglementaires applicables sont en réalité bien respectées par 13 Habitat :

✓ **Bellevue (098) - 603 logements**

Présence de 5 gardiens et d'1 gestionnaire de proximité affecté sur ce secteur ce qui porte à 6 le nombre d'ETP. Le décret est donc respecté

✓ **Les Lierres (116) - 312 logements**

Un troisième agent a été affecté le 10 décembre 2018. Le décret est donc désormais respecté.

✓ **Le Clos (120) - 735 logements**

Présence de 6 gardiens et d'1 gestionnaire de proximité affecté sur ce secteur ce qui porte à 7 le nombre d'ETP. Le décret est donc respecté.

✓ **Val Plan (128) - 745 logements**

Présence de 6 gardiens et d'un gestionnaire de proximité affecté sur ce secteur ce qui porte à 7 le nombre d'ETP. Le décret est donc respecté.

✓ **Les Deux portes (010) - 95 logements**

L'ensemble ne compte que 95 logements et ne fait pas parti de l'entité foncière de Croix Sainte. Il n'y a donc pas d'obligation de mettre un gardien.

✓ **Le secteur de la ZUP à Vitrolles (190/664/674/689) - 413 logements**

Sur cette entité foncière, présence de 3 gardiens et d'un gestionnaire de proximité affecté sur ce secteur ce qui porte à 4 le nombre d'ETP. Le décret est donc respecté.

✓ **Le secteur de la ZAC à Vitrolles (665/219) - 475 logements**

Il est à noter une erreur sur le tableau joint en annexe 7.6. Il ne s'agit pas de la cité République/Colbert Ilot 11 qui est située à Marseille mais de la cité Pierre Joseph Garidel qui comptabilise 15 logements.

Sur cette entité foncière, présence de 3 gardiens et d'un gestionnaire de proximité affecté sur ce secteur ce qui porte à 4 le nombre d'ETP. Le décret est donc respecté.

Enfin, une étude a été faite sur les ensemble immobiliers restant, ayant conduit aux décisions ci-après rapportées :

✓ **Le secteur du Grès (039/085/289/115) - 503 logements**

Un agent va être affecté dès le 2^{ème} semestre 2019 dans le cadre d'un appel à candidature. Le décret sera donc respecté.

✓ **Clovis Hugues (051) - 259 logements**

Un agent va être affecté dès le 2^{ème} semestre 2019 dans le cadre d'un appel à candidature. Le décret sera donc respecté.

✓ **Le Roucas (002) - 212 logements**

A ce jour, il n'y a qu'un gardien sur cette résidence. Compte tenu de la configuration de la cité (petites unités, cité résidentielle) et de l'absence de problématiques particulières, il effectue seul toutes les tâches d'entretien mais il est encadré par un gestionnaire de proximité qui a d'autres résidences en charge.

Dans le cadre de l'audit, un travail sera fait pour optimiser le gardiennage et la surveillance de ce site mais au regard de la cité, tant au niveau architectural qu'au niveau ambiance de vie, il la pertinence de mettre un deuxième ETP sur ce site est discutable.

✓ **Croix Sainte (147) - 442 logements**

Il y a 3,2 gardiens et un Gestionnaire de Proximité affecté à 60 % de son temps, soit 3.8 ETP sur le site pour du gardiennage et de la surveillance. La surveillance et le gardiennage de ce site, sont renforcés au travers de la présence d'une ASL.

Cependant, dans le cadre de l'audit qui a été engagée, un travail sera fait pour optimiser le gardiennage et la surveillance de ce site.

✓ **Les Arpèges (573) - 272 logements**

Sur les 272 logements, seulement 212 appartiennent à 13 H (site en copropriété) ; le gardien de 13 Habitat ne passe effectivement que 80 % de son temps car il est mutualisé sur 1 autre cite. Il est encadré par un Gestionnaire de Proximité ce qui porte l'ETP à 1,1. La copropriété ayant également une personne présente sur le site qui assure des missions d'entretien, il paraît peu opportun de rajouter encore de la présence sur ce site.

Cependant, dans le cadre de l'audit, une analyse sera faite pour optimiser la gestion du site.

En conclusion, le premier travail effectué sur les 12 sites permet de voir qu'il ne reste que 3 sites problématiques.

L'audit qui a été lancé en janvier 2019 va permettre à 13 Habitat de revoir son organisation de terrain pour satisfaire intégralement ses obligations en matière de surveillance. Il permettra aussi d'optimiser la maîtrise de la masse salariale tout en respectant la réglementation et la recherche d'une plus grande maîtrise des charges locatives. Cette nouvelle organisation sera présentée dans le cadre d'un CCL dans le courant de l'année 2019. »

Le rapport définitif de contrôle prend note de notre réponse. Les explications données par 13 HABITAT concernant la majorité des cités visées ci-dessus ont donc manifestement été validées par l'ANCOLS.

Il est opportun de préciser que conformément à ce qui avait été indiqué à l'occasion des réponses apportées au pré-rapport de l'ANCOLS :

- Un nouveau gardien a bien été affecté sur le secteur du GRES, et ce, depuis le 3 mai 2019 ;
- Un nouveau gardien a bien été affecté sur la cité Clovis HUGUES depuis le 1^{er} juillet 2019.

En conclusion, bien que le nombre d'anomalies relatives au respect des dispositions du "décret gardien" soit aujourd'hui plus que marginal, les études faisant suite aux conclusions de l'audit entrepris par l'Office arrivant à leur terme, l'ensemble du patrimoine de l'Office sera très prochainement en parfaite et totale adéquation avec les termes du décret.

Niveau des impayés
(Observation page 29)

Dans son pré-rapport, l'ANCOLS avait formulé, à titre d'observation n°13 : le niveau des impayés reste trop élevé.

A cette observation, 13 HABITAT avait apporté les éléments de réponses suivants :

« Cette observation est, sur le fond comme dans sa formulation, quasiment inchangée par rapport à celle émise à l'issue de la précédente inspection.

Elle pourrait toutefois être nuancée au regard des éléments suivants :

1/ La comparaison de nos résultats avec la médiane nationale des OPH prend comme base la plus récente l'année 2015. Or, entre le 31 décembre 2015 et le 31 décembre 2018, le volume des impayés présents a chuté de plus de 19 % et le taux d'impayés présents a été réduit de 3,84 % à 3,11% (source : Tableau de bord Direction Générale). Le document joint en annexe illustre également cette situation (doc. PowerPoint)

Ainsi, et même si les impayés peuvent toujours être considérés comme trop élevés, il est incontestable que les efforts que nos équipes ont déployés se sont traduits par une nette amélioration de nos résultats. Notre politique de maîtrise des impayés a été conçue et mise en œuvre pour une efficacité maximale. Mais il faut bien remarquer que nous sommes davantage pénalisés par les délais de procédure toujours plus longs et les formalités à accomplir toujours plus lourdes que par le manque de suivi de notre service contentieux. A cet égard, la note figurant en annexe à la présente détaille les mesures que nous employons pour optimiser nos résultats.

2/ Il convient de souligner que les cas pris à titre d'illustration pour dénoncer une carence dans le suivi administratif des dossiers sont des cas de 2010, 2013 et 2014, et donc bien antérieures aux nouvelles dispositions prises. De plus, ils relèvent de l'exception et ne peuvent être considérés comme révélateurs d'une défaillance générale, ni même fréquente. En effet, si tel était le cas, l'évolution de nos résultats rappelée en point 1 serait certainement très différente.

3/ Pour revenir à la comparaison de nos résultats avec la médiane nationale des OPH il faut, si l'on veut totalement apprécier la situation, comparer leur évolution sur la période 2012-2015. Les indications figurant dans le rapport publié à l'issue de la précédente inspection (Rapport 2014-040) autorisent cette comparaison.

De fait, il apparaît que notre taux d'évolution du ratio "créances locataires"/"loyers et charges récupérés" a chuté de 20% (de 2,0 à 1,6) alors que celui de l'ensemble des OPH a sur la même période, augmenté de 10% (de 1,0 à 1,1). »

Concernant ce sujet, le rapport définitif mentionne seulement que 13 HABITAT indique que « les procédures mises en œuvre ont permis une baisse des impayés présents ». Néanmoins, aucune donnée chiffrée n'est reprise ce qui est regrettable car les précisions transmises permettaient de mieux appréhender le réel niveau de 13HABITAT en la matière.

Il est donc opportun de préciser à nouveau les données transmises, actualisation faite à ce jour :

Entre le 31 décembre 2015 et le 31 juillet 2019, le volume des impayés présents a chuté de plus de 24 % et le taux d'impayés présents a été réduit de 3,84 % à 2,79 % (source : Tableau de bord Direction Générale).

Pour mieux illustrer cette baisse, il convient de préciser que le volume des impayés présents, qui représentait 6.325.037 euros le 31 décembre 2015 ne s'élevait plus qu'à 4.784.563 euros le 31 juillet 2019, soit une baisse de plus d'1,5 millions d'euros.

L'évolution en matière d'impayés va donc dans un sens clairement positif.

**Location à personnes morales.
(Observation page 29)**

Dans son pré-rapport, l'ANCOLS avait formulé, à titre d'observation n°16 : Neuf locations à personnes morale n'ont pas été résiliées.

A cette observation, 13 HABITAT avait apporté les éléments de réponses suivants :

« Les locations visées sont situées sur l'île du Frioul.

Elles concernent des baux consentis notamment aux marins pompiers et à l'association Léo Lagrange pour des sorties auprès des jeunes publics défavorisés. Il a déjà été indiqué qu'il s'avérerait impossible d'assurer une mise en location standard pour les logements situés sur cette île et que cette mise à disposition répondait à des problématiques sociales et d'intérêt public.

Pour mémoire, cette construction résulte d'un ancien projet nourri par la municipalité au début des années 70 et qui prévoyait, outre la construction de presque 2.500 logements, que soient implantés de nombreux commerces, une crèche et une école, un hôtel... Naturellement, ce projet a tourné court mais nous disposons toujours de ce patrimoine dont la vente a été maintes fois envisagée sans que cela ne se concrétise (VNC supérieure au prix d'estimation des domaines ; bail emphytéotique).

Une procédure de changement d'usage de ces biens sera donc initiée auprès du Prefet et du Maire de la Commune afin de maintenir en place ces structures qui sont utiles à la collectivité. »

Il apparaît ici opportun de compléter la réponse ci-dessus, dont l'ANCOLS a pris acte, en produisant la copie de la demande d'accord réalisée en ce sens, conformément à notre engagement, auprès de services de l'Etat. (ANNEXE)

Baux mixtes
(Observation page 29)

Dans son pré-rapport, l'ANCOLS avait formulé, à titre d'observation n°17 :13 Habitat a autorisé la transformation de quatre logements en locaux commerciaux sans demande de modification de la convention APL.

A cette observation, 13 HABITAT avait apporté les éléments de réponses suivants :

« En préambule, il convient de souligner que les quatre logements visés s'inscrivent tous dans le cadre de ce qui se pratiquait par le passé et, en la circonstance, dans les années 60 à 80 où le logement était une annexe du commerce. A l'époque, il était admis que l'ensemble, donné en location, comportait le local commercial à proprement parler et un logement attenant dans lequel le commerçant vivait. C'est un modèle qui n'est pas inconnu de la réglementation (local mixte pouvant donner lieu à un bail mixte) et, contrairement à ce que peut laisser supposer la formulation de l'observation, c'était loin d'être une pratique propre à notre organisme. A ce sujet, l'on se référera utilement, entre autres, à la question au Sénat publiée au J.O du 9 février 1995 dont la copie figure en pièce jointe.

Il n'en demeure pas moins que ce modèle est aujourd'hui obsolète et que les logements sont tous, depuis fort longtemps, utilisés exclusivement à un usage commercial. Ceci s'explique par le fait que les caractéristiques de ces "logements" (surface, disposition, accès...) ne correspondent plus du tout aux standards actuels et, de fait, ne peuvent répondre aux attentes des commerçants (ou de quiconque) pour un usage d'habitation.

Il n'y a probablement pas eu, à l'époque, de demandes d'autorisation de changement d'usage. Mais sauf erreur, cette obligation résulte de la loi du 24/12/1986 entrée en vigueur le 1er juillet 1987 soit, pour les cas qui nous intéressent, ultérieurement à la prise de possession des lieux. La réglementation régissant les activités commerciales n'aurait pas permis de retour

Ainsi, les locaux visés sur Burel sont tous consacrés aux mêmes activités commerciales depuis au moins 40 ans, comme en attestent les historiques d'occupation figurant en pièces jointes. Sur ces mêmes pièces jointes (un PDF pour chacun des locaux), on observera également que :

- les contrats les plus anciens (les autres ayant fait l'objet d'avenants ou ayant été ré-établis suite à des cessions/transferts d'activité) portent bien tout à la fois sur un local commercial et un local d'habitation. C'est le cas de la pharmacie et de l'auto-école, dont les contrats mentionnent les deux références (commerce/habitation).

- les deux références distinctes ne renvoyant aujourd'hui de fait, et depuis plusieurs dizaines d'années, qu'à un seul local, la facturation du loyer, effective, ne s'exerce que sur l'une des deux références. Les duplicatas d'avis d'échéance mentionnent bien la facturation de loyers.

Enfin, et pour totalement purger cette situation, notre Conseil d'Administration a délibéré, en date du 27 juin 2018, autorisant la régularisation de la totalité des cas subsistant encore sur notre parc dans lesquels un bail mixte ne se justifie plus, l'ensemble des locaux étant à usage commercial ou professionnel (pièce jointe). »

Le rapport définitif de contrôle note l'intervention de la délibération du Conseil aux fins de régularisation de la situation.

**Diagnostics de Performance Energétique
(Observation page 35)**

Dans son pré-rapport, l'ANCOLS avait formulé, à titre d'observation n°18 : 13 Habitat accuse un retard important dans la réalisation des DPE au logement (non conforme aux objectifs fixés dans la CUS et à l'article L. 134-4-1 du CCH pour les immeubles collectifs équipés d'une installation collective de chauffage)

A cette observation, 13 HABITAT avait apporté les éléments de réponses suivants :

« Aux termes des dispositions de l'article L134-3-1 du CCH "Un diagnostic de performance énergétique est réalisé pour les bâtiments équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement dans un délai de cinq ans à compter du 1er janvier 2012" »

Or, contrairement à ce qui est mentionné au sein du rapport provisoire, 13 Habitat a bien satisfait à cette obligation puisqu'il a effectué 100 % des diagnostics susmentionnés pour les bâtiments équipés d'une installation collective de chauffage.

De plus, dans le cadre de la stratégie énergétique de l'Office, établie au sein de la CUS signée le 30 juin 2011, il a été noté que les diagnostics de performance énergétique était déjà disponibles, par logements, en quasi-totalité, ce qui permettait, par extrapolation, de parvenir à un taux de réalisation de 100% et d'ainsi hiérarchiser les programmes d'amélioration énergétiques à venir. Ce qui a pu être fait. »

A la lecture du rapport définitif, il apparaît que l'ANCOLS ne prend nullement acte de notre réponse, quelle ne mentionne pas dans le corps de son texte.

Ce constat est d'autant plus gênant que ce prétendu retard est toujours mentionné à titre d'irrégularité dans le cadre de ce rapport.

Il convient de réitérer auprès de l'ANCOLS, les termes de notre réponse. Le tableau joint en annexe permet de le démontrer.

L'irrégularité tirée de cette observation ne peut donc être conservée et ne saurait, en tous les cas, donner lieu à quelque sanction que ce soit.

Logement décent
(Observation page 36)

Dans son pré-rapport, l'ANCOLS avait formulé, à titre d'observation n°19 Au moment du contrôle, 390 logements a minima ne présentent pas les caractéristiques du logement décent.

A cette observation, 13 HABITAT avait apporté les éléments de réponses suivants :

« Il convient de rappeler qu'à l'occasion de son précédent contrôle, l'ANCOLS avait relevé un nombre de 2054 logements ne comportant pas l'ensemble des équipements de décence préconisés. Après plusieurs campagnes de travaux, seuls 390 logements restent sans installation de chauffage fixe (et 12 salles d'eau) sur le patrimoine. Bien sûr, lors de la relocation de ces logements, cette installation est mise en place. 13 Habitat s'engage à poursuivre son action avec l'appui d'une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) afin de recontacter les locataires concernés et les inciter, une nouvelle fois, à accepter les travaux. »

L'observation formulée par l'ANCOLS au sujet des logements décents a été reprise dans le rapport définitif de manière analogue.

Il convient de préciser que conformément à l'engagement pris pour résorber de manière encore plus conséquente le nombre de logements du patrimoine ne répondant pas aux normes édictées par le décret du 30 janvier 2002, un plan d'action « logements décents » a été mis en œuvre.

En sus de la MOUS interne, un salarié vient d'être désigné en qualité de charge de mission logements décents. Son rôle consiste notamment à réaliser les visites des logements et piloter les travaux de mise aux normes des logements dont la liste a pu être arrêtée à la suite du travail de compilation et d'extraction des données connues par l'Office.

Un process a été formalisé et les visites des logements qui ont été ciblés planifiées du mois de juillet au mois de septembre 2019.

**Constats de Risque d'Exposition au Plomb
(Observation page 37)**

Dans son pré-rapport, l'ANCOLS avait formulé, à titre d'observation n°21 : Les constats de risque d'exposition au plomb n'ont pas été entièrement réalisés (non conforme à l'article R1134-5 du code de la santé publique), et les préconisations de ceux réalisés ne sont pas suivies par l'organisme (non conforme à l'article L 1334-9 du code de la santé publique).

A cette observation, 13 HABITAT avait apporté les éléments de réponses suivants :

« Conformément aux dispositions du Code de la Santé Publique et dès 2008, 13 HABITAT a fait réaliser les CREP sur l'ensemble de ses immeubles dont le permis de construire a été obtenu avant 1949. Un plan d'action visant à effectuer les contrôles nécessaires a bien été réalisé, mais il est vrai que peu de traces en ont été conservées.

Il est également vrai que pour certains ensembles immobiliers dont le permis de construire n'a pu être retrouvé n'ont pas fait l'objet d'un constat, étant précisé que pour ces derniers les principes architecturaux et constructifs mis en œuvre nous permettent de penser que le permis de construire y afférent a été obtenu après 1949.

Cela étant, pour répondre à cette observation, 13 HABITAT fera réaliser l'ensemble des CREP sur ces immeubles dès 2019.

De plus, 13 Habitat va reprendre l'ensemble des contrôles sur les immeubles de son patrimoine entrant dans le champ d'application des dispositions du CSP, ainsi que sur celles dont le permis de construire n'a pas été retrouvé, et ce, afin de vérifier la présence, la concentration et l'état de dégradation des composants contenant du plomb. »

Le rapport définitif mentionne bien l'engagement pris par l'Office de faire réaliser l'ensemble des CREP et de reprendre les constats afin de vérifier la présence, la concentration et l'état de dégradation des composants contenant du plomb.

A ce sujet, il importe de préciser que la commande des contrôles a été effectuée au mois de septembre 2019.

**Entretien des chaudières
(Observation page 38)**

Dans son pré-rapport, l'ANCOLS avait formulé, à titre d'observation n°22 : Aucun contrôle de l'absence de visite d'entretien annuelle des chaudières individuelles deux années consécutives n'est réalisé. La procédure de relance en cas d'absence de locataire n'est pas efficace.

A cette observation, 13 HABITAT avait apporté les éléments de réponses suivants :

« Comme le relève le rapport, 13 HABITAT dispose d'une procédure de contrôle de l'entretien des chaudières gaz individuelles, comportant une procédure de relance en cas d'absence du locataire. Cette procédure est précise et efficace.

Il est d'ailleurs notable à cet égard de constater que le taux de pénétration relevé par le rapport est positif puisqu'il atteint en moyenne 88%.

Cela étant, il apparaît que la mise en œuvre de la procédure relance, comprise dans la procédure globale, n'est effectivement pas suivie de manière très stricte, considérant notamment les incidences sérieuses qu'une procédure contentieuse peut engendrer pour les locataires. Il sera donc dorénavant veillé à ce que cette procédure soit plus rigoureusement appliquée.

Il pourra être enfin précisé que les marchés de maintenance des appareils à gaz ont été relancés en 2018 et qu'ils intègrent des obligations renforcées en matière d'entretien et une procédure d'information plus régulière de l'Office sur l'absence des locataires. (cf extrait ci-après)

Extrait des marchés 2018-139 à 141 de la société PHINELEC

5.4 Visite annuelle d'entretien

Chaque année, une visite dite « visite d'entretien préventive » sera obligatoire. Au cours de cette visite, le Titulaire réalisera l'entretien général et si nécessaire la réparation des appareils. Le descriptif technique spécifique de l'entretien est noté à l'article 6 du présent CCTP.

Si, dans le cadre de sa visite annuelle d'entretien le Titulaire constate :

- Que le flexible gaz sur la gazinière et/ou radiateur gaz a dépassé sa date de péremption ou présente une anomalie, il devra obligatoirement le remplacer selon les spécifications notées dans l'Annexe 2 du présent CCTP,*
- La non-conformité de la vanne d'arrêt gaz, il devra obligatoirement mettre en place un ROAI selon les spécifications notées dans l'Annexe 2 du présent CCTP.*

5.4.1 Obligations de résultats

Le planning des visites du Titulaire devra intégrer les obligations de résultats suivantes :

- 70% des visites sont à réaliser avant le 30 juin de l'année en cours,**
- L'ensemble des deuxièmes visites sera effectué avant le 30 septembre de l'année en cours,**
- Les visites sur les installations avec solaire sont à réaliser entre les mois de mai et septembre de l'année en cours,**
- Le taux de pénétration annuel doit être supérieur à 95 %.**

5.4.2 Organisation des visites

Afin de garantir le taux de pénétration contractuel et éviter que des logements puissent ne pas être visités deux années de suite, la procédure suivante sera suivie :

Avant le 15 janvier de chaque année, le titulaire fournira un planning prévisionnel annuel de visite préventive. Par période de 3 mois et sous quinzaine, le titulaire devra fournir un planning

réactualisé des visites préventives au responsable de chaque agence de 13 Habitat et à son conseil.

*Le Titulaire devra prévenir les locataires au moins quinze jours à l'avance de la date de ses visites, par avis collectif ou individuel, avec double de cet avis à **l'agence de 13 Habitat concernée**.*

Le personnel en charge de la visite doit se présenter au gardien ou au représentant de 13 Habitat lors de son arrivée sur site.

Absence au 1er passage : 1ère relance : Tout locataire absent au premier passage de chaque visite d'entretien sera avisé d'un second passage par le Titulaire du marché par un avis spécifique glissé dans sa boîte au lettre (ou sous sa porte). Cet avis précisera toutes les informations nécessaires à la prise d'un rendez-vous sur une plage à la demi-journée. La liste des logements concernés sera remise à 13 Habitat (mail avec fichier Excel à adresser aux personnes qui seront nommées par chaque responsable d'agence).

Absence au 2ème passage : Le second passage devra avoir eu lieu obligatoirement avant le 30 septembre de l'année en cours. En cas d'absence du locataire lors de la 2ème visite, le titulaire du marché fournira la liste des logements n'ayant pu être visités à cause de l'absence du locataire ou de sa non-réponse sera fournie à 13 Habitat tous les mois. 13 Habitat mettra en demeure le locataire de laisser accéder à l'équipement le Titulaire du marché à une date fixée dans le courrier ou de fournir une attestation d'entretien.

Absence au 3ème passage : Les logements concernés par ce passage font suite au rendez-vous fixé par 13 Habitat avec les locataires concernés tel que mentionné ci-dessus. Le titulaire du marché fournira la liste des logements visités et non visités (motif à spécifier) suite à ce courrier (mail avec fichier Excel à adresser aux personnes qui seront nommées par chaque responsable d'agence).

Si un logement ne peut être visité 2 années de suite malgré ces dispositions, le Titulaire devra alerter 13 Habitat par courrier. »

Le rapport définitif a pris acte de notre réponse et notamment des dispositions insérées dans les nouveaux marchés passés par l'Office.

Observation page 40 : Calcul de la production immobilisée

Dans son pré-rapport, l'ANCOLS avait formulé, à titre d'observation n°23 : le mode de calcul de la production immobilisée (conduite d'opération) n'est pas conforme aux règles fixées par les instructions comptables en vigueur

A cette observation, 13 HABITAT avait apporté les éléments de réponses suivants :

« Dans le cadre de son projet d'entreprise AMBITION 2020, 13 HABITAT a réorganisé la majorité de ses directions. Notamment ses directions et services techniques, ont été regroupées dans une Direction Générale Adjointe Technique qui comporte une Direction du Développement et une Direction Patrimoine et Conduite de Projet. Cette dernière vient de voir sa réorganisation finalisée par la nomination de deux responsables de pôles Patrimoine et Conduite d'Opération.

L'accomplissement de cette réorganisation va aujourd'hui permettre d'étudier les méthodes de suivi et de calcul de la production immobilisée rationnelle conformes aux règles comptables en vigueur.

Cette démarche a d'ailleurs déjà débuté. Une mission d'audit a été confiée à un cabinet externe afin d'établir un diagnostic qui a pour vocation de balayer l'ensemble des entités concernées par la conduite d'opération. Ce diagnostic s'attachera à proposer une analyse portant sur l'ensemble des missions et étapes des différents processus de conduite d'opération (COP), des différents types de montage d'opération de construction neuve, d'extension ou de grosse réhabilitation de patrimoine. »

Il est aujourd'hui possible et donc opportun de préciser que nos études concernant le calcul de la production immobilisée sont à ce jour terminées et qu'une proposition de méthode de calcul a été soumise à la validation de notre Commissaire aux comptes.

La position de ce dernier doit nous être transmise à très bref délai afin que nous soyons en mesure de la communiquer à l'ANCOLS dans le cadre de la réponse à son rapport définitif qui lui sera formalisée à la suite de la délibération à intervenir de notre Conseil d'Administration.

Observation page 42 : Frais de gestion

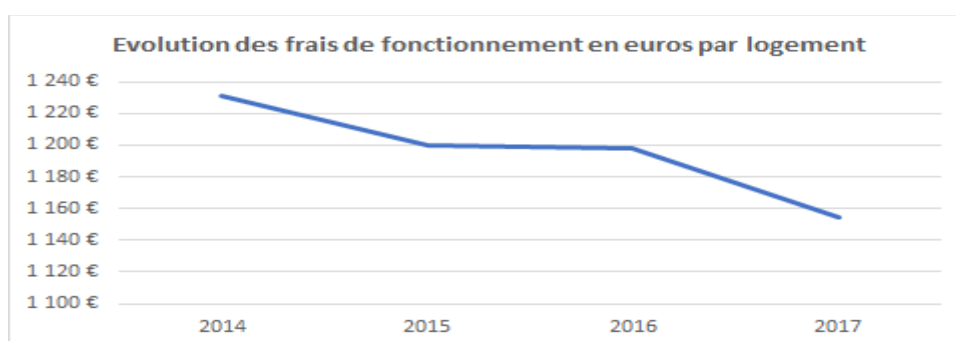
Dans son pré-rapport, l'ANCOLS avait formulé, à titre d'observation n°24 : Les frais de gestion restent significativement élevés

A cette observation, 13 HABITAT avait apporté les éléments de réponses suivants :

« 1/Evolution des frais de fonctionnement »

Suivant le DIS les frais de fonctionnement sont passés de 1198€ par logement fin 2016 à 1154€ fin 2017. La part des frais de personnel non récupérable hors régie est passée de 925€ par logement fin 2016 à 889€ fin 2017, la part des frais de gestion est passée de 273€ à 265€. Il est à noter que ce ratio est inférieur à la médiane nationale qui est de 320€ par logement.

13 habitat a donc fait des efforts conséquents pour diminuer ses frais de structure qui fin 2017 représentent 7.1% des loyers pour une médiane à 8% des loyers.



2/Evolution des frais de personnel

Evolution des effectifs

Fin 2017 le nombre d'ETP était de 832.5 pour 893.6 en 2016.

Soit une baisse de 61.1 ETP, ce qui représente une diminution de 6.8 % de l'effectif et 1.5 ETP de moins par tranche de 1000 logements.

Suivant le DIS 2017 le ratio personnel de proximité pour 1000 logements s'établissait à 10 ETP contre 11.5 en 2016 soit une baisse de 13%

L'activité gestion locative occupait 7.2 ETP pour 1000 logement fin 2017 également en baisse par rapport par 2016.

Evolution des charges de personnel

Le total des frais de personnel est passé de 1270 € par logement en 2016 à 1261 € par logement en 2017

3/Mesures mises en place

13 habitat a signé un accord d'incitation de départ à la retraite pour les années 2018/2019/2020 afin de verser une prime exceptionnelle plus favorable que l'accord d'entreprise et permettre ainsi de motiver le personnel pour faire valoir les droits à la retraite. Les remplacements sont examinés au cas par cas, avec une priorité donnée au non remplacement et une réorganisation du service afin d'absorber le départ du salarié.

Par ailleurs et après consultation, afin de générer des gains de performance, 13habitat a mandaté 3 cabinets sur des missions d'audit RH et conseil en organisation pour les fonctions supports, les fonctions techniques, et les missions de proximité. »

Il est notable de constater que le rapport définitif ne reprend aucune des données chiffrées communiquées à l'occasion de la réponse apportée par 13 HABITAT à cette observation du rapport provisoire.

Pourtant, démonstration avait été faite de la baisse non négligeable des frais de gestion opérée par l'Office depuis 2014.

Il paraît donc opportun d'actualiser les données transmises qui permettent de révéler les véritables progrès de l'Office en la matière et notamment :

Concernant le nombre d'ETP :

Fin 2017 le nombre d'ETP était de 832.5 pour 893.6 en 2016 soit une baisse de 61.1 ETP globalement 25 ETP pour 1000 logements soit 2 ETP de moins par tranche de 1000 logements.

Suivant le DIS 2017 le ratio personnel de proximité pour 1000 logements s'établissait à 10 ETP contre 11.5 en 2016 soit une baisse de 13%

L'activité gestion locative occupait 7.2 ETP pour 1000 logement fin 2017 également en baisse par rapport par 2016.

Globalement le nombre d'ETP est passé de 832.5 en 2017 à 815.71 en 2018.

Concernant l'évolution des charges de personnel

Le total de la masse salariale brute plus charge est passé de 45652 K€ fin 2017 à 44041 K€ fin 2018 soit une **baisse de 3.5%**.

13 HABITAT

80 RUE ALBE CS 40238 13248 MARSEILLE CEDEX 04
Tél. 04-91-12-71-00 - Fax 04-91-12-71-01

Le 20 Août 2019

RELEVÉ DE COMPTE

M et MME

Période du 30/11/2017 au 31/05/2018

Références à rappeler sur toute correspondance

13400 AUBAGNE

Contrat : L/1400
Module : 57412084
Type : F5
Entré le : 01/06/1986

Date	Nature de l'opération	Débit	Crédit	Solde
	SOLDE DÉBITEUR AU 30/11/2017	844,01		844,01
13/12/2017	CARTE BANCAIRE		844,01	0,00
31/12/2017	QUITTANCEMENT DE DECEMBRE	844,01		844,01
15/01/2018	CARTE BANCAIRE		844,01	0,00
31/01/2018	QUITTANCEMENT DE JANVIER	840,78		840,78
17/02/2018	CARTE BANCAIRE		840,78	0,00
27/02/2018	COMPLEMENT JANVIER	112,41		112,41
28/02/2018	QUITTANCEMENT DE FEVRIER	952,52		1.064,93
12/03/2018	CARTE BANCAIRE		841,86	223,07
31/03/2018	QUITTANCEMENT DE MARS	952,52		1.175,59
31/03/2018	REGULARISATION DE CHARGES	7,99		1.183,58
31/03/2018	CARTE BANCAIRE		905,40	278,18
30/04/2018	QUITTANCEMENT D'AVRIL	952,52		1.230,70
08/05/2018	CARTE BANCAIRE		905,40	325,30
31/05/2018	QUITTANCEMENT DE MAI	841,86		1.167,16
	SOLDE DÉBITEUR AU 31/05/2018	6.348,62	5.181,46	1.167,16

13 HABITAT

80 RUE ALBE CS 40238 13248 MARSEILLE CEDEX 04
Tél 04.88.77.66.00

Le 20 Août 2019

Références à rappeler sur toute correspondance

Contrat : L 1400
Module : 57412084

M et MME

13400 AUBAGNE

DUPLICATA D'AVIS D'ÉCHÉANCE

Période du 01/01/2018 au 31/01/2018

LIBELLÉ DE LA RUBRIQUE	MONTANT
Module : 57412084	
LOYER PRINCIPAL	642,13
S.L.S. (SURLOYER)	223,07
PROVISION PRESTATIONS COMMUNES	20,60
ENTRETIEN DIVERS	6,58
ENTRETIEN COMPTEUR D'EAU	0,61
PROV.ENTRETIEN ROBINETTERIE	2,00
PROVIS. TAXE ORDURES MENAGERES	22,42
PROVISION EAU FROIDE	35,78
TOTAL DE LA PÉRIODE	953,19

132,41 (SLS 2018)
+
110,66 (SLS 2017)

TALON DÉTACHABLE VALANT RELEVÉ D'IDENTITÉ LOCATAIRE

13 HABITAT
80 RUE ALBE
13248 MARSEILLE CEDEX 04
Tél 04.88.77.66.00

M et MME

Période du 01/01/2018 au 31/01/2018

13400 AUBAGNE

Contrat : L 1400
Module : 57412084

Net à payer : 953,19

80 RUE ALBE CS 40238 13248 MARSEILLE CEDEX 04
Tél 04.88.77.66.00

Le 20 Août 2019

M e l MME

13400 AUBAGNE

Période du 01/02/2018 au 28/02/2018

TALON DÉTACHABLE VALANT RELEVÉ D'IDENTITÉ LOCATAIRE

11

Met MME

13400 AUBAGNE

Net à payer : 952,52

13 HABITAT

80 RUE ALBE CS 40238 13248 MARSEILLE CEDEX 04
Tél 04.88.77.66.00

Le 20 Août 2019

Références à rappeler sur toute correspondance

Contrat : L 1400
Module : 57412084

M et MME

13400 AUBAGNE

DUPLICATA D'AVIS D'ÉCHÉANCE

Période du 01/03/2018 au 31/03/2018

LIBELLÉ DE LA RUBRIQUE	MONTANT
Module : 57412084	
LOYER PRINCIPAL	642,13
S.L.S. (SURLOYER)	112,41
SLS 2017	110,66
PROVISION PRESTATIONS COMMUNES	12,96
ENTRETIEN DIVERS	6,69
ENTRETIEN COMPTEUR D'EAU	0,56
PROV.ENTRETIEN ROBINETTERIE	2,00
PROVISION ENTRETIEN/13 HABITAT	7,68
PROVIS. TAXE ORDURES MENAGERES	21,65
PROVISION EAU FROIDE	35,78
SOLDE REGUL.CHARGES	7,99
TOTAL DE LA PÉRIODE	960,51

TALON DÉTACHABLE VALANT RELEVÉ D'IDENTITÉ LOCATAIRE

II

13 HABITAT
80 RUE ALBE
13248 MARSEILLE CEDEX 04
Tél 04.88.77.66.00

M et MME

Période du 01/03/2018 au 31/03/2018

13400 AUBAGNE

Contrat : L 1400
Module : 57412084

Net à payer : 960,51

13 HABITAT

80 RUE ALBE CS 40238 13248 MARSEILLE CEDEX 04
Tél 04.88.77.66.00

Références à rappeler sur toute correspondance

Le 20 Août 2019

Contrat : L 1400
Module : 57412084

M et MME

13400 AUBAGNE

DUPLICATA D'AVIS D'ÉCHÉANCE

Période du 01/04/2018 au 30/04/2018

LIBELLÉ DE LA RUBRIQUE	MONTANT
Module : 57412084	
LOYER PRINCIPAL	642,13
S.L.S. (SURLOYER)	112,41
SLS 2017	110,66
PROVISION PRESTATIONS COMMUNES	12,96
ENTRETIEN DIVERS	6,69
ENTRETIEN COMPTEUR D'EAU	0,56
PROV.ENTRETIEN ROBINETTERIE	2,00
PROVISION ENTRETIEN/13 HABITAT	7,68
PROVIS. TAXE ORDURES MENAGERES	21,65
PROVISION EAU FROIDE	35,78
TOTAL DE LA PÉRIODE	952,52

TALON DÉTACHABLE VALANT RELEVÉ D'IDENTITÉ LOCATAIRE

13 HABITAT
80 RUE ALBE
13248 MARSEILLE CEDEX 04
Tél 04.88.77.66.00

M et MME

Période du 01/04/2018 au 30/04/2018

13400 AUBAGNE

Contrat : L 1400
Module : 57412084

Net à payer : 952,52

13 HABITAT

80 RUE ALBE CS 40238 13248 MARSEILLE CEDEX 04
Tél 04.88.77.66.00

Références à rappeler sur toute correspondance

Le 20 Août 2019

Contrat : L 1400
Module : 57412084

M et MME

13400 AUBAGNE

DUPLICATA D'AVIS D'ÉCHÉANCE

Période du 01/05/2018 au 31/05/2018

LIBELLÉ DE LA RUBRIQUE	MONTANT
Module : 57412084	
LOYER PRINCIPAL	642,13
S.L.S. (SURLOYER)	112,41
PROVISION PRESTATIONS COMMUNES	12,96
ENTRETIEN DIVERS	6,69
ENTRETIEN COMPTEUR D'EAU	0,56
PROV.ENTRETIEN ROBINETTERIE	2,00
PROVISION ENTRETIEN/13 HABITAT	7,68
PROVIS. TAXE ORDURES MENAGERES	21,65
PROVISION EAU FROIDE	35,78
TOTAL DE LA PÉRIODE	841,86

Fin de
quittancement
du
SL 2017.

TALON DÉTACHABLE VALANT RELEVÉ D'IDENTITÉ LOCATAIRE

13 HABITAT
80 RUE ALBE
13248 MARSEILLE CEDEX 04
Tél 04.88.77.66.00

M et MME

Période du 01/05/2018 au 31/05/2018

13400 AUBAGNE

Contrat : L 1400
Module : 57412084

Net à payer : 841,86

De: DDCS 13/HALS/LS @bouches-du-rhone.gouv.fr>
Envoyé: mercredi 17 avril 2019 15:47
À: Remi CHAZARA
Cc:
Objet: Re: [INTERNET] RE: Retour sur réunion CUS du 03 04 2019 - Signature des avenants des conventions APL
Pièces jointes: Suivi contingent prefectoral - demande de financement 13 H.ods

Pour le moment, je n'ai pas eu de retour sur les dossiers dont vous trouverez la liste dans le fichier joint.

— —



Rémi Chazara
Dir. Clientèle

57 NUD

Radiations faites le 12 juillet 2019

SS Radier

2 radier manuellement

RADIATIONS DU 01 JUILLET 2019 AU 12 JUILLET 2019

Module	Numéro unique	Nom contrat	Numéro demande	Date signature	Date entrée	Numéro RPLS	Libellé réservataire	Pte	Et.	Adresse 1	Adresse 2	Ville	Surf. hab.	Typ.	Loyer
1	16401169	013041413620013B01	6152215	05/07/19	05/07/19	0038039						13500 MARTIGUES	78,18	F4	423,09
2	28903044	013061727760113B01	6259468	08/07/19	08/07/19	0038073						13500 MARTIGUES	71,1	F3	452,21
3	04903034	0130319361820GDPUB	6347379	02/07/19	28/06/19	0038125						13014 MARSEILLE	45,53	F3	266,06
4	22903051	0130618323190GDPUB	6308852	10/07/19	10/07/19	0038264						13100 AIX EN PROVENCE	64	F3	322
5	01005037	013111834760813R11	6333936	10/07/19	10/07/19	0037998						13500 MARTIGUES	72,76	F4	384,69
6	76806025	013021935552913R08	6341047	11/07/19	11/07/19	0052696						13690 GRAVESON	50,63	F2	284,49
7	64702023	013061413951113016	6263345	01/07/19	01/07/19	0038090370	COMMISSION					13400	52,24	F2	363,07

8	07502056 013071900000011378	6359378 05/07/19	05/07/19 0038154051	PREFECTURE DES BDR (F.P)	13160 CHATEAURE NARD	37,52 F2	232,13
9	19008405 0130119349838GDPUB	6336150 02/07/19	02/07/19 0038051421	COMMISSION	13127 VITROLLES	68,59 F3	361,07
10	12006415 013111834358411378	6329909 04/07/19	04/07/19 0038184933	COMMISSION	13013 MARSEILLE	59,1 F3	334,75
11	80001013 013031831347613037	6299430 05/07/19	05/07/19 0050235558	PREFECTURE DES BDR (F.P)	13300 SALON DE PROVENCE	65,1 F3	388,47
12	57602014 013041621728911378	6194008 04/07/19	04/07/19 0038082997	ACTION LOGEMENT	13400 AUBAGNE	76,45 F4	466,1
13	03501017 013091519188211378	6199519 01/07/19	28/06/19 0038111530	COMMISSION	13011 MARSEILLE	36,26 F2	220,12
14	83301003 0130319360805GDPUB	6346125 10/07/19	10/07/19 0054884955	CONSEIL DEPARTEMENT AL DES BDR	13010 MARSEILLE	79,17 F4	539,33
15	14709226 013111624811213R11	6231223 10/07/19	10/07/19 0038032653	COMMISSION	13500 MARTIGUES	59,08 F3	320,71
16	77302012 013091728888811378	6273227 11/07/19	11/07/19 0051992412	CONSEIL DEPARTEMENT AL DES BDR	13430 EYGUIERES	53,93 F2	386,52

Marseille, le **22 AOUT 2019**

**Direction Dép. de la Cohésion Sociale
Préfecture des Bouches-du-Rhône
66 A, rue St Sébastien
13281 MARSEILLE Cedex 06**

Monsieur le Chef de Service,

Par courrier en date du 24 avril 2017, M. le Préfet Stéphane BOUILLON nous interrogeait quant à l'absence de retour des avenants qui nous étaient adressés et qui portaient sur les conventions APL devant être renouvelées.

A cette occasion, il précisait que lesdits avenants devaient progressivement amener le contingent préfectoral au taux prévu par la réglementation.

Depuis lors, cette question est restée en suspens car nous n'avions pas la même interprétation des textes quant à ce taux.

Menant récemment une mission d'inspection auprès de notre organisme, l'ANCOLS a formulé, dans son rapport provisoire, une observation sur ce même sujet. Néanmoins, après que nous lui ayons fait parvenir les éléments de réponse figurant en pièce jointe, cette observation n'a pas été maintenue.

Il n'en reste pas moins que, soucieux de parvenir à un consensus sur ce point, nous ne voyons que des avantages à pouvoir l'évoquer avec vos services et vous-même. Cela nous permettrait de partager nos positions juridiques, en intégrant dans nos réflexions la perspective des évolutions à venir, au premier rang desquelles se trouve la gestion en flux des contingents réservés.

Je vous confirme donc, comme j'ai pu rapidement l'évoquer par téléphone avec Mme être à votre disposition pour une réunion au cours de laquelle nous pourrions échanger sur ce thème.

Je vous remercie par avance de me faire savoir si cette proposition vous convient et, dans cette attente, vous prie d'agréer, Monsieur le Chef de Service, l'expression de mes salutations distinguées.



Rémi CHAZARA

Directeur de la Clientèle

Eléments de réponse transmis à l'ANCOLS et ayant abouti au retrait de son observation.

« (...) Il est fait grief à 13 HABITAT de ne pas avoir régularisé les avenants de renouvellement de conventions APL transmis par la préfecture et portant automatiquement le taux du contingent préfectoral à 30%.

Cette observation ne peut être valablement maintenue dans la mesure où la majoration automatique de son taux de contingent de réservation, ainsi imposée par la préfecture dans le cadre de ces avenants, ne repose sur aucun fondement légal, réglementaire ou contractuel.

En premier lieu, sur le plan légal et réglementaire :

Le principe du droit à réservation de logements sociaux est fixé par les dispositions des articles L441-1 et R441-5 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

Selon le premier de ces textes : «(...) les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent, en contrepartie d'un apport de terrain, d'un financement ou d'une garantie financière, contracter des obligations de réservation pour les logements mentionnés à l'alinéa précédent, lors d'une mise en location initiale ou ultérieure. »

Les dispositions de l'article R441-5 du CCH, prévoient plus particulièrement les règles concernant les modalités de gestion du contingent préfectoral de réservation de logements HLM, et énoncent que :

« (...) Le total des logements réservés par le préfet au bénéfice des personnes prioritaires mentionnées à l'article L. 441-1 ne peut représenter plus de 30 % du total des logements de chaque organisme, dont au plus 5 % au bénéfice des agents civils et militaires de l'Etat. Un arrêté du préfet peut, à titre exceptionnel, déroger à ces limites pour une durée déterminée, pour permettre le logement des personnels chargés de mission de sécurité publique ou pour répondre à des besoins d'ordre économique. (...) ».

Analyse faite de ce qui précède, il est tout d'abord manifeste que l'emploi du verbe « pouvoir », aux termes de ces dispositions écarte le principe d'une obligation, à laquelle pourraient être soumis les organismes HLM, d'avoir à consentir des réservations de logements à tout bénéficiaire.

Il apparaît ensuite clairement, à la lecture de l'article R441-5 précité, que le taux du contingent de réservation préfectoral de 30% est entendu comme un taux maximum, et non comme un taux fixe.

Cette analyse est d'ailleurs confirmée par les termes de l'arrêté du 10 mars 2011, venu préciser le contenu de la convention de réservation de logements par l'Etat devant être signé avec chaque organisme bailleur HLM.

En effet aux termes de cet arrêté, ladite convention doit comprendre, notamment, le pourcentage de logements réservés dans les programmes immobiliers du bailleur, étant précisé par son article 1er que : « Le pourcentage de logements mis en service et le pourcentage de logements remis à la location, sur un programme, plusieurs programmes ou l'ensemble du patrimoine de logements locatifs du bailleur situés dans le département, le cas échéant répartis par type de logement et par type de concours financier de l'Etat, qui sont mis annuellement à la disposition du préfet en remplacement ou en complément des logements réservés mentionnés à l'alinéa précédent, et le nombre de logements correspondant, de telle sorte que le préfet dispose effectivement annuellement d'un pourcentage du flux total de logements mis en service et remis à la location qui, majoré des logements réservés aux agents civils et militaires de l'Etat, soit égal au plus à 30 %. Pour les logements remis à la location, la convention précise le taux de rotation retenu ; »

Le principe d'un taux de réservation maximal, non fixe, est donc enfin ici également encore clairement édicté.

Il est à noter que l'USH partage cette interprétation de texte.

C'est d'ailleurs forts de ces règles que l'Etat et plusieurs bailleurs sociaux du Département des Bouches-du-Rhône, sous l'égide de l'ARHLM, ont signé une convention cadre de gestion du contingent préfectoral prioritaire.

En second lieu, sur le plan conventionnel :

La convention cadre de gestion du contingent préfectoral prioritaire, signée le 11 juillet 2012 par les représentants de l'Etat et des bailleurs sociaux du Département (dont 13 HABITAT), a favorisé la reconstitution du contingent de réservation préfectoral.

En effet, il était à l'époque apparu que le nombre de logements réservés par le préfet dans le cadre des conventions APL n'était parfois pas respecté, ou que même parfois aucune convention n'avait été signée pour certains programmes anciens. Aux termes de la convention susvisée, l'Etat et les bailleurs sociaux signataires ont donc convenu de rétablir des taux réels de réservation à hauteur :

- des proportions initialement convenues (quand elles n'étaient pas respectées), ou,*
- de 25% du programme pour les cas où il n'existerait pas de convention d'origine.*

Il est notable que cette convention a engendré la restitution de 2652 logements réservés dans le parc social de 13 HABITAT au bénéfice du préfet.

Pour autant, 13 HABITAT n'a souscrit aucun engagement visant à octroyer au préfet un pourcentage systématique de 30% de réservation de logement sur les programmes anciens dont les conventions APL arrivaient à terme et qui se sont donc tacitement renouvelées.

L'Etat n'ayant pas la faculté de modifier unilatéralement les termes de ces conventions, il ne peut être reproché à 13 HABITAT de ne pas les avoir régularisées.

REPUBLIQUE FRANCAISE

RAPPORT N° 19

**CONSEIL DEPARTEMENTAL
DES BOUCHES-DU-RHONE**

REUNION DU CONSEIL DEPARTEMENTAL DU 25 Mars 2016

SEANCE PUBLIQUE DU 25 Mars 2016

SOUS LA PRESIDENCE DE MME MARTINE VASSAL

PRESERVATION DES TERRITOIRES

RAPPORTEUR(S) : MME SYLVIE CARREGA

OBJET

Politique départementale en faveur du logement

**Direction de la Vie Locale
Service de la Politique de la Ville et de l'Habitat
13931**

LES ETATS GENERAUX DE PROVENCE ET LE LOGEMENT

La question du logement intéresse aussi bien l'attractivité et le rayonnement du territoire, que son équilibre et sa préservation, tout en s'inscrivant dans une démarche de solidarité active, au service de la population et en réponse aux besoins intergénérationnels, intéressant les jeunes, étudiants ou en parcours d'insertion professionnelle, les ménages d'actifs comme les personnes âgées.

Le logement et l'offre de transport collectif entrent dans les paramètres de choix d'implantation des entreprises créatrices d'emplois qui par ailleurs et en fonction du nombre de leurs salariés, contribuent à l'effort de construction à travers la collecte du 1 % logement.

Le logement entretient lui-même la filière économique du bâtiment et des travaux publics, pourvoyeuse d'emplois directs (activités de gros œuvre, de second œuvre...) et indirects (cabinets d'études, d'ingénierie, commercialisation, immobilier...).

Le logement impacte l'équilibre et la préservation du territoire.

Son développement doit intégrer la préservation des espaces agricoles et naturels qui contribuent à l'attractivité de notre territoire et à la qualité de vie de ses habitants. La rareté et la cherté du foncier conduisent à la recherche d'une densité de construction adaptée au territoire et à ses caractéristiques urbaines.

Si les normes réglementaires de construction tendent quant à elles à la réduction de l'impact de l'habitat sur l'environnement, notamment au regard des performances énergétiques des immeubles, la remise à niveau et la requalification du logement existant, tant dans le parc public que dans le parc privé, représente néanmoins un enjeu majeur pour demain.

Les constats faits lors des Etats Généraux de Provence pointent le déficit de l'offre en logements de notre territoire, qui s'assimile à une faiblesse structurelle.

Le logement existant est non seulement insuffisant aux plans quantitatif et qualitatif pour répondre aux besoins de la population de notre territoire, mais l'offre nouvelle ne parvient pas à combler le déficit constaté.

Dans ce contexte acté lors des Etats Généraux de Provence, le Département des Bouches-du-Rhône réaffirme son engagement en faveur du logement qui relève d'une politique d'intervention volontariste axée sur les grandes orientations qui vous sont à présent soumises.

LES ORIENTATIONS DE LA POLITIQUE DEPARTEMENTALE DU LOGEMENT

1. La production de logements locatifs sociaux

La priorité est donnée à la production de logements locatifs sociaux dans les communes déficitaires, ou dans les zones à marché tendu.

Les logements produits devront favoriser l'apport de réponses diversifiées aux besoins en logements de la population, de par le mode de conventionnement avec l'Etat (PLUS – prêt locatif à usage social, PLAI – prêt locatif aidé d'intégration, PLS – prêt locatif social), mais aussi les typologies de logements, leur adaptation à l'âge ou au handicap.

Ils seront réalisés au sein d'immeubles dont la densité sera adaptée au territoire d'implantation. Les projets d'acquisition-amélioration de logements existants devront quant à eux permettre une importante requalification des immeubles concernés et la remise sur le marché locatif d'une majorité de logements vacants.

Les opérations destinées à l'apport de réponses aux besoins spécifiques de la population (logements temporaires, publics du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées...) ou encore celles contribuant à l'apport de solutions innovantes en matière d'habitat intergénérationnel, feront l'objet d'un examen au cas par cas.

2. La réhabilitation du parc de logements existant

Les travaux contribuant à une amélioration significative des performances énergétiques des logements (gain minimal d'une classe énergétique), **ainsi que ceux favorisant une meilleure accessibilité des immeubles et/ou l'adaptation des logements à l'âge ou au handicap**, pourront bénéficier d'une aide départementale.

Ces orientations sont applicables aussi bien au parc des organismes HLM qu'à l'intervention départementale dans le parc privé, en accompagnement des dispositifs de financement de l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat).

Les travaux d'entretien courant ou de remise aux normes des équipements existants, relèvent de la responsabilité des propriétaires bailleurs publics et privés. Ils ne bénéficieront donc pas d'une aide départementale, sauf en matière de lutte contre l'habitat indigne, dès lors que le Département accepte d'être partenaire d'un dispositif spécifique mis en œuvre par un maître d'ouvrage public. Dans ce dernier cas, l'aide départementale ne sera apportée qu'aux seuls propriétaires occupants.

3. La rénovation urbaine

Le Département est actuellement associé à dix-huit projets de rénovation urbaine de quartiers d'habitat social qui s'achèveront le 31 décembre 2018. Il y consacre une enveloppe globale de près de 54 millions d'euros, dont 27 dans le cadre de la délégation au logement.

Les services départementaux sont associés au travail préparatoire à l'élaboration des nouveaux projets nationaux de rénovation urbaine (NPNRU) qui concerneront 11 opérations d'intérêt national (OIN) et 12 opérations d'intérêt régional (OIR) selon le détail suivant :

- **Opérations nationales**

•**9 sur les arrondissements de Marseille situés au centre, à l'est et au nord de la ville** : « centre ville-Canet-Arnavaux-Jean Jaurès », « Air Bel », « Malpassé-Corot », « Frais-Vallon-Le Clos-La Rose », « Bon Secours-Les Rosiers-Marine-Bleue-Grand St Barthélémy, St Jérôme », « La Castellane-La Bricarde-Plan d'Aou-St Antoine », « Kallisté-La Granière-La Solidarité », « La Savine », « La Cabucelle »,

•**2 hors Marseille**, implantées à Miramas (La Maille) et Port-de-Bouc (Les Aigues Douces).

- **Opérations régionales**

•**5 sur Marseille** : « Consolat-Ruisseau Mirabeau », « Campagne Lévêque », « Les Aygalades », « La Maurelette », « Bassens-Arnavaux »,

•**7 hors Marseille** : « Aix-en-Provence/Encagnane », « Arles/Barriol », « Martigues/Mas de Pouane », « Port-de-Bouc/Les Comtes », « Salon-de-Provence/Les Canourgues », « Tarascon/centre et Ferrages », « Vitrolles/Les Pins ».

Le Département n'accompagnera pas le financement des études d'ingénierie préparatoires aux futures conventions pluriannuelles qui seront associées à l'ensemble de ces nouveaux programmes.

Il précisera ultérieurement les modalités de son éventuelle intervention sur les dépenses d'investissement des NPNRU destinées à accompagner les travaux de construction-démolition-réhabilitation des immeubles, ainsi que les aménagements et équipements publics.

Sa participation à ces dépenses sera soumise à la décision de la commission permanente qui déterminera les programmes aidés, les enveloppes de crédits y étant associées feront quant à elles l'objet d'une inscription au budget départemental, pour chaque programme retenu.

Dans l'attente et afin de favoriser le bon achèvement des programmes de démolition-reconstruction en cours sur Marseille, où près de 500 ménages sont encore en attente de relogement, il vous est proposé de contribuer à la plate-forme de mutualisation des contingents réservataires, par la mise à disposition annuelle de 50 logements réservés en faveur du Département des Bouches-du-Rhône dans le parc HLM, qui seront dédiés au relogement des locataires des immeubles à démolir de l'ensemble des bailleurs concernés.

4. L'aide à l'accession à la propriété dans l'ancien

Ce dispositif d'intervention qui accompagne le parcours résidentiel des primo-accédants tout en favorisant la requalification des centres villes anciens, sera poursuivi selon les modalités détaillées en annexe.

Pour mémoire, je vous rappelle qu'il a été étendu en cours d'année 2015 à l'ensemble des arrondissements de Marseille.

5. L'aide au fonctionnement général des associations

La délégation au logement disposera en 2016 d'un crédit global de 590 000 € pour lui permettre l'octroi de subvention de fonctionnement général aux associations oeuvrant en faveur de l'information, de la défense et de la représentation des usagers de l'habitat, dont l'ADIL13.

6. Le financement d'études et recherches

La délégation au logement dispose enfin d'un crédit annuel de 38 000 € inscrit au projet de budget primitif 2016, pour accompagner le financement d'études sous maîtrise d'ouvrage communale ou intercommunale, associées à la mise en œuvre de programmes locaux de l'habitat (PLH) ou de dispositifs d'OPAH (opération programmée d'amélioration de l'habitat) et de PIG (programmes d'intérêt général).

7. Le financement du GIP « Marseille Rénovation Urbaine »

Un crédit de 70 000 € est inscrit au projet de budget primitif 2016, programme 10208, chapitre 65, fonction 72, nature 65738, au titre de la participation annuelle du Département des Bouches-du-Rhône au fonctionnement du Groupement d'Intérêt Public « Marseille Rénovation Urbaine » (GIP MRU).

8. Le financement des équipes de suivi-animation d'OPAH et PIG

Le crédit inscrit au projet de budget primitif 2016 à hauteur de 180 000 €, au titre du programme 10208, chapitre 65, fonction 72, nature 65734, doit permettre de répondre aux **engagements souscrits avant 2016**, pour le financement des équipes de suivi-animation d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) et de programmes d'intérêt général (PIG), **pour un montant global de 91 770 €**, selon le détail suivant :

N° et date de CP	Bénéficiaire	OPAH/PIG	Subvention 2016
210 du 16/12/2011	Ex. SAN Ouest Provence	OPAH 2012-2016	6 160 €
111 du 30/03/2012	Ville de Marignane	OPAH RU 2011-2016 du centre ancien	37 500 €
79 du 10/4/2014	Ex. Agglopolé Provence	PIG 2014-2016	5 610 €
158 du 27/9/2013	CA Arles-Crau Camargue- Montagnette	OPAH 2013-2018	10 500 €
258 du 02/10/2015	Ville de Marseille	OPAH RU Grand centre ville 2015-2020	17 000 €
55 du 02/10/2015	Ex. Agglopolé Provence	PIG 2016-2019	15 000 €

LE BUDGET PRIMITIF 2016 DE LA DELEGATION AU LOGEMENT

Pour accompagner les grandes orientations de la politique départementale du logement qui vous ont été présentées, les inscriptions de crédits suivantes ont été prévues au projet de budget primitif 2016 :

•**878 000 € en fonctionnement** pour l'octroi de subventions de fonctionnement aux associations, les études et recherches en matière d'habitat, le fonctionnement du Groupement d'Intérêt Public « Marseille Rénovation Urbaine » et le financement d'équipes de suivi-animation d'OPAH et de PIG selon le détail évoqué ci-dessus.

•**20 000 000 € en investissement**, pour procéder au règlement des subventions octroyées dans le cadre d'engagements antérieurs à 2016 et accompagner ceux qui seront pris en cours d'année 2016 et **auxquels sont associés 13 850 000 € en nouvelles autorisations de programme (AP)**.

•**360 000 € en investissement (hors AP)** pour l'octroi de primes ADAPA.

En recettes, il a été prévu l'inscription d'une somme de **6 845 €**, au titre du remboursement des mensualités des anciennes avances départementales à l'accession à la propriété dans l'ancien.

Vous trouverez en annexe au présent rapport :

- une synthèse de l'activité menée en 2015 dans le cadre de la délégation au logement,
- les critères de l'intervention départementale en faveur du logement,
- le détail des crédits alloués à la délégation au logement dans le cadre du projet de budget primitif 2016,
- les conventions type de mise en œuvre des aides octroyées aux organismes HLM pour la production et la réhabilitation de logements sociaux,

- l'avenant à la charte de mutualisation des contingents réservataires pour le relogement des locataires des immeubles à démolir dans le cadre des projets de rénovation urbaine engagés sur Marseille.

CONCLUSIONS

- les grandes orientations de la politique départementale qui sera engagée en faveur du logement en 2016, selon les critères d'intervention présentés en annexe au présent rapport, dans le cadre de la délégation au logement,
- de m'autoriser à signer ledit avenant,
- de donner délégation à la Commission Permanente pour se prononcer sur la mise en œuvre ainsi que l'adaptation des dispositifs d'intervention en faveur du logement, et pour procéder à des modifications ou compléments d'affectation.

Signé
La Présidente du Conseil Départemental

Martine VASSAL



LE DIRECTEUR GENERAL

Marseille, le

22 AOUT 2019

DDTM des Bouches du Rhône
Service Habitat - Pôle Habitat Social
16, rue Antoine Zattara
13332 Marseille Cedex 3

Changement d'usage : régularisation

Monsieur l'Adjoint au Chef de Pôle,

Notre organisme possède et gère, depuis 1979, un ensemble de 43 logements situé sur l'île du Frioul (Marseille 7^{ème}).

Cette implantation résulte d'un ancien projet nourri par la municipalité au début des années 70 et qui prévoyait, outre la construction de presque 2.500 logements, que soient implantés de nombreux commerces, une crèche et une école, un hôtel... Il s'agissait, à l'époque, de faire du Frioul un quartier à part entière.

Avant même l'achèvement de la construction de notre opération, il est d'évidence apparu que le projet susvisé ne se concrétiserait pas, pour diverses raisons, mais notre office était pour sa part trop engagé pour envisager de s'en retirer.

Toujours est-il que, très rapidement après que notre ensemble ait été livré, nous avons rencontré d'importantes difficultés pour louer les logements conformément à la réglementation, les difficultés pratiques d'un habitat principal situé sur une île pouvant aisément les expliquer.

Il nous a donc fallu trouver des solutions pour éviter une vacance trop importante et, sur la période 1979-1982, nous avons notamment pris attache avec la Ville de Marseille et la Fédération des Centres Sociaux Léo Lagrange, dans l'optique d'une mise à disposition de certains logements.

Ces pourparlers ont abouti, à terme, à la location de quatre appartements à la Ville devant servir au logement en casernement du détachement des Marins Pompiers et à quatre autres à l'association Léo Lagrange en vue d'y développer diverses activités.

Accessoirement, il est à noter que l'office a également décidé d'affecter, dès 1979, un logement à son Comité d'Entreprise.

Il est évident que ces changements d'usage auraient dû, d'emblée, faire l'objet d'une demande d'autorisation.

Cela n'a pas été le cas mais, ces situations étant restées en l'état depuis lors, leur régularisation doit aujourd'hui être reconsidérée, et ce d'autant que nos instances de contrôle nous le demandent instamment.

Naturellement, c'est aussi le souhait des preneurs actuels que de vouloir se maintenir dans les lieux. Une éviction serait dommageable pour les Marins Pompiers tout comme pour l'association Léo Lagrange et les publics bénéficiant des activités qu'elle propose (dont de nombreux jeunes issus des quartiers défavorisés). Par ailleurs, le contexte n'ayant pas évolué, nos difficultés de location pour un usage d'habitation resteraient inchangées, semblables à celles que nous rencontrons déjà sur les autres appartements de cet ensemble.

Par la présente, je vous serais donc reconnaissant de bien vouloir nous donner un accord de principe quant à l'établissement d'un nouvel avenant à la convention signée le 14 décembre 1998, et ce de manière à nous permettre d'engager la procédure de régularisation qui convient.

Mes équipes et moi-même restons à votre disposition pour davantage de précisions que vous souhaiteriez obtenir.

Je vous prie d'agréer, Monsieur l'Adjoint au Chef de Pôle, l'expression de mes salutations distinguées

Eric TAVERNI

*PJ : - Copie de la convention APL et son avenant
- Références des neuf logements concernés.*



Direction de la Proximité
Direction de l'exploitation

Marseille, le 18/09/2019
Rédacteur : T. GILLET

Retour ANCOLS

Cité sans partie communes

Objectifs : Point d'étape sur le sinistre de la cité 772 – Impasse du Château à Aubagne

Voici le tableau des 16 cités qui n'ont pas de DTA. 12 d'entre elles n'ont pas de parties communes, deux sont en cours de reconstruction et deux nécessitent de faire un DTA.

N° CITE	Nom programme	RUE	COMMUNE	CODE POSTAL	Agence de rattachement	Nbre logts en collectif	Nbre logts en individuel	Nbre logts total	Année mise en service	Année de construction	DTA	Présence amiante	Observation
347	CITE BELLEVUE	RUE PAUL COLLACIOPE	PORT DE BOUC	13110	Martigues		16	16	1986	1986	NC	Non	Pas de PC car maison indépendante
352	LE COMTE	RUE DE LA BERARDE	CHATEAUNEUF MARTIGUES	13220	Belvédère		16	16	1993	1993	NC	Non	Pas de PC car maison indépendante
371	MARSEILLE/ST-ANDRE	PLACE DE L'EGLISE	MARSEILLE 16E	13016	Belvédère	1		1	1987	1987	NC	Non	Pas de PC car maison indépendante
416	CITE JEAN CRISTOFOL	RUE JEAN CRISTOFOL	MARSEILLE 3E	13003	Marseille CV	1		1	1989	1989	NC	Non	Pas de PC car maison indépendante
425	40 BD SAINT THOMAS	BOULEVARD SAINT-THOMAS	MARSEILLE 16E	13016	Belvédère	1		1	1990	1990	NC	Non	Pas de PC car maison indépendante
428	28, GRAND RUE	GRAND RUE	SAINT SAVOURNIN	13119	Aubagne		1	1	1990	1990	NC	Non	Pas de PC car maison indépendante
442	LEO LAGRANGE	RUE LEO LAGRANGE	MARSEILLE 14E	13014	Belvédère	2		2	1991	1991	n		A faire
457	ISTRES CENTRE ANCIEN	ALFRED COURBON	ISTRES	13800	Martigues	1		1	1992	1992	NC	Non	Pas de PC car maison indépendante
458	ISTRES CENTRE ANCIEN	RUE DE LA TERRASSE	ISTRES	13800	Martigues	1		1	1992	1992	NC	Non	Pas de PC car maison indépendante
460	ISTRES CENTRE ANCIEN	RUE DU Puits NEUF	ISTRES	13800	Martigues	1		1	1992	1992	NC	Non	Pas de PC car maison indépendante
608	12 RUE JEU DE BALLON COPROPRIETE	JEU DE BALLON	AUBAGNE	13400	Aubagne	2		2	1992	1992	n		Maison de ville en cours de reconstruction
620	.3 RUE DE L'ECHELLE	RUE DE L'ECHELLE	AUBAGNE	13400	Aubagne	1		1	1992	1992	NC	Non	Pas de PC car maison indépendante
623	ET 5 RUE DU FOUR 19 RUE GACHIOU COPRO	BIS RUE GACHIOU 5 RUE FOUR	AUBAGNE	13400	Aubagne	4		4	1992	1992	n		A faire
626	.12 RUE DU PONT	RUE DU PONT	AUBAGNE	13400	Aubagne	1		1	1992	1992	NC	Non	Pas de PC car maison indépendante
635	.5 BD PALISSY	RUE B. PALISSY	AUBAGNE	13400	Aubagne	1		1	1992	1992	NC	Non	Pas de PC car maison indépendante
700	RUE DAUZAC	BD DAUZAC	MARSEILLE 4E	13004	Marseille CV		1	1	2010	1920	NC	Non	Pas de PC car maison indépendante