

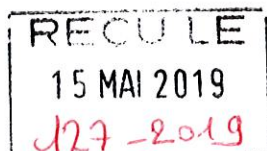
Droit de réponse

Rapport définitif de contrôle n° 2017-082

OPH DE DRANCY

Drancy (93)

Direction générale
Affaire suivie par : Farid AMARI
☎ : 01.48.96.68.11. - secrétariat



Monsieur Jean-Claude ROUJEAN
Directeur territorial du contrôle et des suites
Ile de France-Val de Loire de l'ANCOLS

La Grande Arche – Paroi Sud

92055 PARIS LA DEFENSE CEDEX

Drancy le, 6 mai 2019

Lettre recommandée avec A.R.

Objet : observations écrites en réponse au rapport de contrôle N°2017-082

Monsieur le Directeur,

Pour faire suite au rapport définitif N°2017-082 relatif à l'OPH de DRANCY, et en application des dispositions prévues par l'article R.342-14 du Code de la Construction et de l'Habitation, je vous prie de bien vouloir trouver ci-annexées les observations formulées par le Conseil d'Administration de l'Office, aux fins de leur publication : le Conseil ayant pris acte dudit rapport définitif en sa séance du 28 janvier 2019, dont vous trouverez copie de la délibération certifiée exécutoire en pièce annexée.

Je vous en souhaite bonne réception, et vous prie de croire, Monsieur le Directeur, en l'assurance de ma parfaite considération.

Très cordialement,



Le Directeur Général,

Farid AMARI

Réponses de l'O.P.H. de DRANCY au rapport définitif de l'ANCOLS N°2017-082

Concernant le patrimoine de l'organisme au 31 décembre 2016, une erreur s'est glissée dans le nombre d'équivalents logements (logements foyers...). En effet, l'OPH est propriétaire de 4 foyers pour personnes âgées et d'un EHPAD représentant au total 151 équivalents logements, et non 84 tel que mentionné en page 1.

Concernant le fonctionnement du bureau (page 9), le Conseil d'Administration du 26 novembre 2018 a pris deux délibérations rapportant les délibérations du 30 avril 2014 et du 4 juin 2014, et précisant les limites de délégation pour la souscription des emprunts tant au Bureau qu'au Directeur Général, répondant ainsi aux exigences des dispositions prévues aux articles R.421-16 et R.421-18 du code de la construction et de l'habitation.

En page 15, concernant le maintien de récupération des salaires des gardiens à 75% pour les sites équipés de BAVE (Borne d'Apport Volontaire Enterrées), cette disposition a été approuvée par accord collectif adopté lors du CCL du 8 juin 2018 et présenté au CA du 18 juin 2018, précisant que le personnel assure l'entretien des abords et des périscopes des bornes par le ramassage des sacs et autres déchets déposés aux abords.

En outre, la réponse ministérielle à la question n°363, publiée au JO du 13/03/2018, confirme que *« lorsque le gardien assure, conformément à son contrat de travail, l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets, les dépenses correspondant à sa rémunération et aux charges sociales et fiscales y afférentes sont exigibles au titre des charges récupérables à concurrence de 75 % de leur montant. »* Ainsi, renvoyant à la tâche effectivement réalisée, la récupérabilité des salaires des gardiens dans ce cadre est maintenue.

L'observation formulée par l'ANCOLS sur ce point est donc levée.

Sur la récupération de charges liée à la pose de portes palières et de VMC contestée en page 16, il est nécessaire de préciser que l'OPH a introduit un recours gracieux auprès de Monsieur le Préfet de la Seine-Saint-Denis le 1^{er} octobre 2018, et qu'à ce jour, aucune réponse ne lui a été apportée.

S'agissant de l'observation relative au pourcentage de réservations octroyé aux collectivités territoriales estimé supérieur à 20% (page 19), il est rappelé que suivant convention du 20 septembre 2012, l'OPH a délégué à la Commune de Drancy la gestion de son contingent de logements, se définissant comme la quotité de logements appartenant à l'OPH ne faisant pas l'objet de réservations issues de l'application des dispositions réglementaires, ou au profit d'organismes prêteurs.

La délégation visant ainsi la réalisation de prestations de gestion, consistant dans la présélection des candidats et leur positionnement sur un logement issu du contingent de l'OPH, n'est pas confondue à une délégation de droits de réservation de logements : aucun droit de réservation complémentaire des logements n'ayant été consenti à la Commune de Drancy.

De plus, le Conseil d'Administration rappelle que seule la Commission d'Attribution des Logements statue sur les dossiers ainsi présentés et demeure souveraine dans sa décision.

En page 22, sur la location de logements à des personnes morales non prévues par les textes réglementaires, l'Office entreprend les démarches afin de régulariser ces situations, notamment par le déconventionnement des 5 logements transformés en crèche.

Concernant l'engagement de l'Office dans l'opération de la Maison de santé de Drancy exposé en page 25, les dispositions prévues par l'article L.411-1 du CCH confère compétence aux OPH en matière d'acquisition d'habitations collectives ou individuelles comprenant des locaux à usage commun et toutes constructions nécessaires à la vie économique et sociale de ces ensembles.

C'est donc légitimement que l'OPH s'est porté acquéreur de cette opération dans le cadre d'une VEFA, composée tant de cellules d'activités que de logements.

La labellisation des 12 logements en PLS a permis d'atteindre les objectifs prévus par la CUS et de contribuer à la mission d'intérêt général que constitue la recherche de la mixité sociale et de la diversité de l'habitat.

Compte tenu de la durée du plan de financement prévoyant des emprunts à 25 ans, l'équilibre financier de l'opération, intégrant par mesure de prudence la vacance des premières années de mise en service, reste équilibré.

Grace aux efforts de commercialisation initiés depuis plusieurs mois, 95% des cellules professionnelles seront louées d'ici à la fin du 1^{er} semestre 2019.

Il faut enfin souligner que le comité de contrôle et des suites de l'ANCOLS, dans sa notification du 4 mars 2019, n'a prescrit aucune disposition à prendre, mettant ainsi en avant le caractère régulier de cette opération tout en alertant l'OPH sur la vigilance à apporter afin d'évaluer plus finement les risques financiers dans le développement d'opérations de maison de santé.

Le contrôle triennal de l'amiante dans les parties communes et son suivi évoqué en page 28 a depuis le rapport été diligenté par l'OPH, afin de satisfaire à ses obligations réglementaires.

Quant au contrôle quinquennal des ascenseurs, le dernier datant de 2013, il était donc toujours valable au jour du contrôle. Le bureau d'études techniques ayant rendu ses conclusions sur les dispositifs SAE (Sécurité des Ascenseurs Existants), les premiers travaux correctifs ont déjà été diligentés.

Tenant compte des remarques de l'ANCOLS sur le manque de performance de la vente de logements (page 29), l'OPH a depuis fait réaliser les travaux de réfection des halls des 2 tours pour rendre les lieux plus attractifs. En outre, une chargée de commercialisation a été recrutée afin de mettre en œuvre une stratégie de vente efficace en faveur des locataires notamment.

Afin d'optimiser sa tenue comptable et ses ressources financières, l'Office entend mettre en place une nouvelle organisation de la direction financière et de son service comptabilité, destinée à optimiser les compétences en place et assurer un suivi plus rigoureux des écritures comptables.

Le Commissaire aux comptes récemment désigné par le Conseil d'administration saura par son expertise nous accompagner dans cette mise en place. Il convient de préciser que les difficultés rencontrées lors du passage en comptabilité commerciale et notamment le manque de collaboration du Trésor Public dans les délais convenus n'ont pas permis à l'Office d'optimiser la tenue globale de sa comptabilité : les efforts ayant été concentrés sur la poursuite de l'activité, et la maîtrise des dépenses. Mais les constats relevés lors du contrôle ont déjà, pour la plupart d'entre eux, fait l'objet de mesures correctrices, depuis lors.

Par ailleurs, à la lecture de la page 39, nous avons pu constater qu'une seconde erreur s'est glissée dans votre rédaction. En effet, vous notez que l'OPH « *est sorti du plan de redressement CGLLS depuis plus de 10 ans et a réussi à dégager des marges importantes* ». Si votre conclusion nous satisfait, nous contestons formellement avoir été placé en plan de redressement CGLLS auparavant.

Objet : Rapport de Contrôle de 2017 de l'Agence Nationale de Contrôle du Logement Social (ANCOLS).

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment ses articles L342-9 et R342-14,

Vu le déroulement des opérations de contrôle de l'Agence Nationale de Contrôle du Logement Social du 23 octobre 2017 au 25 mai 2018,

Considérant la réunion de clôture du 06 juin 2018,

Considérant le rapport provisoire notifié à l'OPH le 19 octobre 2018 comprenant 15 observations,

Considérant le rapport définitif de contrôle de l'ANCOLS (Agence Nationale de Contrôle du Logement Social) adressé à L'OPH, fin décembre 2018,

Considérant que ce rapport définitif doit être communiqué au Conseil d'Administration lors sa plus proche réunion pour être soumis à délibération,

Considérant la réponse de l'OPH aux observations de l'ANCOLS par courrier du 20 novembre 2018,

Considérant la lecture en Conseil d'Administration du rapport définitif de l'ANCOLS,

Entendu l'exposé de Monsieur le Président,

DELIBERE :

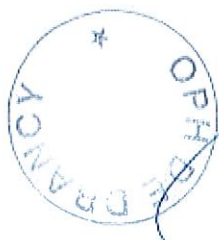
ARTICLE 1 : PREND ACTE du rapport définitif de contrôle n° 2017-082 en date du 28 décembre 2018 de l'Agence Nationale de Contrôle du Logement Social, de ses observations et conclusions.

ARTICLE 2 : DECIDE d'adresser toutes observations utiles et nécessaires sur le rapport définitif de contrôle aux fins de leur publication et notamment sur les points suivants :

- o La délégation de gestion du contingent des logements OPH aux services municipaux,
- o La location de certains logements à des personnes morales,
- o Le contrôle triennal de l'amiante dans les parties communes et le recensement de l'amiante dans les parties privatives,
- o Le contrôle quinquennal des ascenseurs et la réalisation des travaux après les réserves dudit contrôle,
- o La récupération de charges auprès des locataires,
- o L'engagement dans l'opération de la Maison de santé de Drancy.

Délibération adoptée à l'unanimité des 19 membres présents et représentés.

Pour extrait conforme,



Le Président,

Anthony MANGIN