

DROIT DE RÉPONSE

Office public de l'Habitat de Puteaux

Puteaux (92)

**OFFICE PUBLIC
DE L'HABITAT**
DE LA
COMMUNE DE PUTEAUX

003014

Puteaux, le 01 JUIL. 2016

Monsieur Pascal MARTIN-GOUSSET
Directeur Général de l'ANCOLS
1, rue du Général Leclerc
92800 Puteaux

Objet rapport définitif de contrôle n° 2014/122

Monsieur le Directeur Général,

Conformément à l'article L 342-9 et à l'alinéa 3 de l'article R 342-14 du Code de la Construction et de l'Habitation, le rapport définitif de contrôle n°2014/122 a été communiqué à chaque membre du Conseil d'administration de l'Office Public de l'Habitat de Puteaux en vue de son examen par le Conseil d'Administration du 13 avril 2016.

Conformément à l'alinéa 4 de l'article R. 342-14 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Conseil d'Administration est tenu de vous adresser ses observations écrites sur le rapport définitif de contrôle n°2014-122 dans un délai de quatre mois à compter du 17 mars 2016.

L'Office a apporté le soin nécessaire, dans le délai imparti, pour répondre de la manière la plus exhaustive à toutes les observations portées au rapport définitif.

Vous trouverez ci-joints les réponses à toutes les observations contenues dans le rapport définitif communiquées au Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat de Puteaux le 30 juin 2016. Celui-ci a pris acte à l'unanimité du contenu de la réponse apportée au rapport définitif de l'ANCOLS.

Je vous prie de croire, Monsieur le Directeur Général, à l'assurance de ma parfaite considération.



Cordialement

Le Président,

Joëlle
Joëlle CECGALL RAYNAUD

PJ : Réponse aux observations du rapport définitif de contrôle de l'Ancols n°2014/122
Délibération du Conseil d'Administration du 30 juin 2016

INTRODUCTION

L'OPH de PUTEAUX a fait l'objet, entre novembre 2014 et février 2015, d'un contrôle de l'ANCOLS portant sur les exercices 2009 à 2013 et la gestion de 2010 à 2014. L'OPH de PUTEAUX a reçu, le 16 mars 2016, le rapport définitif de l'ANCOLS.

En application de l'article R.342-14 du CCH, l'OPH entend adjoindre les suivantes à ce rapport.

1- Pour l'exprimer simplement et directement, le rapport est avant tout **très positif** à l'égard de la gestion de l'OPH de PUTEAUX.

Qu'il s'agisse de l'état des **finances de l'Office, très saines, de l'excellent état de son patrimoine, du respect irréprochable des seuils de logements sociaux (29,7% des logements de la Ville), et de la grande satisfaction des usagers-habitants** à l'égard des prestations fournies par l'OPH de PUTEAUX (90% d'après la dernière enquête organisée), le constat est clair : **tous les indicateurs sont au vert.**

Sur tous ces aspects fondamentaux, le contrôle de l'ANCOLS est très positif, après des mois d'enquête sans complaisance, **tant s'en faut...**

2- Les instances dirigeantes de l'OPH, toujours désireuses d'améliorer la gestion de l'établissement, ont su également tirer parti de certains échanges avec l'ANCOLS pour procéder à quelques ajustements bénéfiques : l'information du Conseil d'administration a été renforcée, la rédaction des PV de séance du même Conseil est plus explicite, la mise en place de délégations aux directeurs et chefs de service est en cours et le traitement des impayés par la direction des finances publiques optimisé. Ces points sont certes très accessoires, au regard des aspects fondamentaux que sont les finances de l'OPH, l'état du parc locatif, ou plus largement la satisfaction des habitants ; mais l'OPH se réjouit d'avoir pu améliorer sa gestion de conserve avec l'ANCOLS sur ces différents aspects.

3- Malheureusement, les points d'échanges constructifs sont restés limités, tant il est clair que le contrôle, conçu « à charge » dès le premier instant, et fragilisé par cet *a priori*, pêche par ses excès constants, au point d'en perdre une bonne part de sa crédibilité.

Sur la forme, que penser d'un rapport qui clôt une mission précédée, avant tout contrôle, d'une menace « en règle » de sanctions les plus variées ? Que penser d'une procédure viciée par la large diffusion du rapport provisoire, pourtant confidentiel, ou l'absence totale de prise en compte des observations en réponse de l'OPH ?

4- Insister sur deux attributions de logements, au demeurant aisément justifiées, alors que l'OPH a procédé à 1 528 attributions sur la période contrôlée (0,14%) ou sur 11 logements « préfectoraux » sur 1500 (0,7 %), c'est confondre l'anecdote avec l'Histoire... et prendre les lecteurs pour des enfants. Combien d'OPH peuvent revendiquer des taux d'erreurs aussi faibles ? Voilà ce que l'ANCOLS aurait gagné à préciser.

Affirmer que la gestion de l'OPH est entachée d'un « *centralisme excessif* », c'est dénaturer le rôle d'interlocuteur naturel privilégié de la Présidente, que les locataires administrés sollicitent fréquemment, dans le respect des attributions de la Directrice Générale.

Parce que les représentants de l'ANCOLS sont arrivés en mission dans l'idée de critiquer, coûte que coûte, la gestion de l'OPH, ils ont encore émaillé leur rapport d'énormités déconcertantes.

Préconiser la mise en place de critères d'attribution parfaitement illégaux à l'encontre des employés de l'OPH, **c'est tout simplement inciter à la commission d'un délit de discrimination**, et aller à l'encontre de l'injonction faite par Madame le Ministre du logement et de l'habitat durable aux décideurs publics de loger leur personnel : « *Les maires qui se battent le plus contre la loi « SRU » sont toujours ceux qui ont une demande de logements sociaux très forte. Ceux-là veulent bien faire travailler les fonctionnaires dans leurs services mais ne veulent pas les accueillir comme habitants* » (Gazette des communes, 13 juin 2016, p.9).

Exiger que l'OPH recouvre *rétroactivement* des surloyers, sans tenir compte des incertitudes légales liées à l'adoption des PLH et des avis dépendants de l'Etat, sans aucune distinction selon les périodes et les situations des locataires intéressés, c'est tout ignorer des règles légales de prescriptions et des droits qui peuvent être acquis par certains locataires. **Autrement dit, c'est préconiser une illégalité.**

Alléguer, sur plus de deux pages et sans justification fondée, de prétendues irrégularités relatives à un projet de cession entre l'OPH et la Commune, qui n'a jamais eu lieu, c'est clairement une **anomalie.**

Malgré le parti-pris qui décrédibilise à l'évidence le rapport, le contrôle ne peut que confirmer l'éclatante réussite de l'OPH de PUTEAUX. Les faits sont têtus, et ils sont très clairs : **finances très saines, patrimoine de grande qualité, services appréciés des locataires, seuils légaux respectés**, l'OPH de PUTEAUX peut revendiquer un superbe bilan. Combien d'Offices peuvent en dire autant ?

I- Sur la gouvernance et le management de l'OPH de PUTEAUX

A- Sur le prétendu centralisme affectant l'organisation de l'OPH de PUTEAUX

- La gestion de l'OPH de PUTEAUX serait, à vous lire, entachée d'un « *centralisme excessif* » dans la mesure où certaines attributions de la Direction générale seraient exercées par la Présidence.

Il y a cependant toujours eu **une seule tête à la gestion de l'OPH** : la Direction générale, qui a pleinement exercé ses fonctions.

On admettra que la Présidente de l'OPH de PUTEAUX s'est toujours fortement mobilisée pour l'Office. Compte tenu de son rôle de Maire, la Présidente constitue indéniablement un **interlocuteur privilégié et naturel des administrés locataires**, qui la sollicitent très fréquemment. Elle a cependant toujours bien pris garde de distinguer ses deux fonctions et d'adresser aux services compétents les demandes relatives à l'OPH.

En tout état, et contrairement à ce que sous-entend le rapport de l'ANCOLS, l'OPH de PUTEAUX n'a aucunement institutionnalisé l'exercice par la Présidence de compétences relevant de la Direction générale. La délégation « *générale et permanente de signature* » en date du 14 avril 2008 mentionnée par le rapport n'a jamais été utilisée. Son édition relève d'une erreur ancienne restée ignorée des services car non relevée par le contrôle préfectoral de légalité.

Enfin, l'indépendance au quotidien de l'OPH de PUTEAUX est illustrée par l'existence de locaux distincts et l'absence de bureau du logement au sein des services communaux.

- S'agissant de l'organisation de l'OPH de PUTEAUX, vous souhaiteriez également que les directeurs et chefs de service voient leur rôle renforcé grâce à la mise en place de délégations de signature. De telles délégations avaient déjà été organisées en 2008 entre la Directrice Générale et la Directrice adjointe. En complément, l'OPH mène actuellement une réflexion relative à l'établissement de telles délégations incluant les directeurs et chefs de service. Ce dispositif qui présente également des inconvénients potentiels en termes de cohérence d'action et de contrôle de régularité, pourrait permettre à l'OPH de gagner en efficacité.

L'OPH souhaite toutefois préciser à ce sujet que le délai effectif du circuit de validation des décisions dont vous faites état, pour justifier ce besoin de délégations, est en moyenne seulement **de trois jours**, soit beaucoup plus court que celui indiqué dans votre rapport.

B- Sur le renforcement de la transparence des délibérations du Conseil d'Administration

Vous avez fait part à l'OPH dans votre rapport du caractère trop succinct des procès-verbaux des Conseils d'Administration.

Cette critique a été prise en considération et **la rédaction des procès-verbaux est désormais plus fournie**. On y trouve notamment le détail des mesures adoptées et des précisions relatives au vote.

Cette démarche, engagée ensuite des conclusions de votre rapport, s'inscrit dans l'objectif de transparence accrue des décisions publiques que l'OPH entend poursuivre.

Elle illustre également l'approche constructive de l'OPH à l'égard du rapport de l'ANCOLS. **Lorsque les critiques ou recommandations sont fondées, l'OPH s'y conforme.**

C- Sur la légalité des réunions des instances délibératives

D'après votre rapport, certains Conseils d'Administration ne se seraient pas déroulés conformément aux règles du Code de la construction et de l'habitation. Vous affirmez en effet que des administrateurs ayant intérêt à des affaires votées en Conseil d'Administration ne se seraient pas retirés des débats et auraient pris part au vote, en méconnaissance des articles L. 423-11 et suivants du Code de la construction et de l'habitation relatifs aux conventions réglementées.

Singulièrement, vous affirmez que, le 5 décembre 2011, le Vice-président du Conseil d'Administration aurait, selon vous, participé au vote de la délibération décidant de la mise en vente aux locataires des logements de la résidence Louis Pouey dont il était locataire depuis 42 ans.

Vous affirmez également que certains administrateurs de la Commune de PUTEAUX auraient participé au vote autorisant la cession de biens à la Commune, dont le parking Lorilleux.

De telles accusations manquent d'abord en fait. Ainsi que l'OPH l'a démontré lors de la production d'observations en réponse au rapport provisoire et dans sa réponse à la lettre de suites, les élus visés sont sortis lors du vote. Ces précautions n'étaient certes pas renseignées sur les procès-verbaux des délibérations. **Il reste que les attestations fournies par l'OPH prouvent sans équivoque la sortie des intéressés.**

A l'avenir, la nouvelle rédaction des procès-verbaux permettra d'éviter toute suspicion de cette nature.

Les accusations relatives à la présence des administrateurs de la Commune de PUTEAUX à l'occasion du vote relatif aux cessions envisagées sont par ailleurs dénuées de fondement juridique. Dans les dispositions du Code de la construction et de l'habitation visées par le rapport, seules les situations de conflits entre un intérêt privé et un intérêt public donnent en effet expressément lieu à une obligation pour l'administrateur potentiellement intéressé de sortir. Or, dans le cadre des cessions visées, l'OPH et la Commune de PUTEAUX poursuivaient tous deux des fins d'intérêt général et relevaient sans équivoque de l'action publique.

Même si les administrateurs n'étaient pas sortis - *quod non* – aucune violation du Code de la construction et de l'habitation ne semblerait ainsi pouvoir être caractérisée.

D- Sur la fréquence des réunions du bureau du conseil d'administration

Dans les réponses qui vous ont été précédemment adressées, l'OPH s'était engagé à réunir le bureau du Conseil d'Administration à une fréquence minimale biannuelle. Dans ce sens, deux réunions du bureau du Conseil d'Administration se sont tenues depuis, le 5 novembre 2015 et le 13 avril 2016.

Il est régulièrement rendu compte de l'activité du Bureau au Conseil d'Administration.

E- Sur le renforcement de l'information des instances de l'OPH et de la communication interne

Conformément aux conclusions de votre rapport, l'OPH s'engage à formaliser davantage la communication aux organes délibérants des informations relatives à la gestion de l'Etablissement.

Auparavant portées à l'attention des administrateurs de manière informelle à l'occasion des questions orales, les informations sont désormais transmises par écrit au moyen de compte-rendu et par la présentation au Conseil d'Administration d'un rapport annuel d'activités.

Pour renforcer encore davantage leur communication, l'examen des informations relatives à la gestion de l'Office par le Conseil d'Administration sera inscrit à l'ordre du jour.

S'agissant des clôtures financières des opérations, plusieurs d'entre elles sont communiquées au Conseil d'Administration, par exemple :

- le 19 mars 2016 : réhabilitation de la résidence « Vieille Eglise » ; : création de persiennes et volets dans les résidences « A. France » et « Bellini » ;
- le 17 mai 2016 : réhabilitation de la résidence des « Bergères » ;
- le 30 juin 2016 : construction en VEFA des logements de la résidence « du Théâtre » ; réfection des toitures escaliers 4 à 16 du n°4 « Cartault ».

Avec le même souci d'information, vous souhaitez que l'Office dote de formalisme les outils de suivi déjà utilisés par les services. Or, **des procédures écrites existent déjà**. Certaines d'entre elles seront actualisées.

La communication entre les services est par ailleurs renforcée grâce à l'organisation régulière de réunions internes.

F- Sur les critiques relatives au management du personnel

Les critiques dont le management du personnel de l'OPH fait l'objet dans votre rapport appellent certaines précisions.

En premier lieu, vous faites état d'un turn-over important au sein des postes de Direction. Si les difficultés de recrutement rencontrées par l'OPH appellent malheureusement un tel constat, celui-ci peut être expliqué par le départ à la retraite de nombreux gardiens (1/3), et doit nécessairement être nuancé par la grande stabilité du poste de Directeur Général, occupé par la même personne pendant 6 ans jusqu'en 2014.

La situation actuelle en matière de personnel permet de conclure au caractère conjoncturel du turn-over dénoncé.

Un audit en matière de ressources humaines a été lancé et tous les postes sont pourvus.

Il n'est désormais fait appel à des cabinets de recrutement que de manière tout à fait exceptionnelle. Le recours antérieur à ces cabinets a, en partie, été nécessité par la vacance du poste de Directeur des ressources humaines entre juillet et novembre 2014.

Avant même votre rapport, et pour éviter qu'un éventuel turn-over ne puisse compromettre la bonne prise en charge des procédures de passation des marchés publics, il a été décidé que les marchés de l'OPH

seraient désormais pris en charge par le service de la Commande publique de la Commune de PUTEAUX dans le cadre d'un groupement de commandes et d'une convention de gestion des marchés publics. **Cette mesure renforce la sécurité juridique des marchés publics de l'Office et permet des économies d'échelles.**

Il est à noter s'agissant de la gestion des marchés publics que votre rapport fait état de « *multiples anomalies dans le suivi de l'exécution des marchés* », sans préciser de quels marchés il pourrait bien s'agir. L'OPH a sollicité de votre organisme des précisions relatives au marché concerné. Il lui a été opposé un refus, ne permettant ainsi pas à l'OPH d'apporter des explications sur ce point.

En deuxième lieu, il est estimé que les critères sur lesquels est fondé le versement de la prime de service public, à savoir « *manière de servir, nature des tâches et assiduité* » sont insuffisamment objectifs et déconnectés des objectifs individuels figurant dans les entretiens d'évaluation. Cette prime, qui date de 1989, constitue un héritage de l'ancien statut unique public des agents de l'OPH de PUTEAUX. L'OPH n'est actuellement pas en mesure de les modifier immédiatement du fait de **l'ouverture de la négociation annuelle obligatoire** interdisant à l'employeur l'édiction de toute mesure unilatérale relative à la rémunération des employés. L'évolution de cette prime pourra être discutée dans le cadre de ces négociations. Les critères pourront ensuite être modifiés, tout en maintenant le critère de l'assiduité.

Vous affirmez également s'agissant de la prime que le refus de l'octroyer n'est pas systématiquement motivé. Or, il n'en est rien puisque les agents n'ayant pas bénéficié de cette prime ont toujours été informés du motif de ce refus.

L'organigramme de l'OPH de PUTEAUX évolue au cours du temps, selon les besoins de l'Office. Il n'appelle pas, pour le moment, la réorganisation que vous préconisez.

II- Sur la gestion locative et la politique sociale

A- Sur les prétendues caractéristiques sociales peu marquées des locataires de l'OPH de PUTEAUX

De façon tout à fait péremptoire, votre rapport affirme que « *l'office loge une population aux caractéristiques sociales peu marquées* ».

Je rappelle que 18,43% des locataires de l'OPH sont attributaires de l'APL, même si **54% des logements qu'il offre à la location sont conventionnés pour permettre l'attribution de cette aide sociale.**

L'APL ne peut en effet être sollicitée que par les locataires.

Or, l'analyse des données de l'Office permet d'estimer à environ 10% la part de ceux-ci qui remplissent les conditions pour bénéficier des APL mais ne forment pas de demande en ce sens.

C'est pourquoi l'OPH entend mener des campagnes auprès des locataires pour les informer des droits dont ils bénéficient en matière d'aide sociale. Il s'y est engagé dans la Charte partenariale conclue avec la Direction générale des finances publiques et la Convention conclue avec le CCAS.

Enfin, la hausse du nombre de bénéficiaires potentiels des APL est entravée par la baisse croissante, par les pouvoirs publics, du plafond de ressources ouvrant droit aux APL.

S'agissant du ratio de locataires « *plutôt âgés* », le rapport annuel d'activités 2014 indique un taux de seulement 15,74% de locataires âgés de plus de 65 ans. Le taux de locataires âgés de moins de 25 ans est également assez contradictoire avec votre constat : 33,06%.

Votre rapport affirme sans justification précise, que la population de l'OPH de PUTEAUX « *présente des caractéristiques sociales peu marquées* », alors même que vous faites état d'un taux en 2014 de 37,3% de ménages disposant de ressources inférieures à 60% des plafonds PLUS. Vous indiquez ensuite que ce taux s'élève désormais à 46,2%.

Cette allégation relative à la population de l'OPH de PUTEAUX semble ainsi infondée.

B- Sur la lutte contre la sous-occupation des logements

Sur la lutte contre la sous-occupation du logement, l'OPH souligne la **difficulté rencontrée par l'ensemble des organismes d'habitation à loyers modérés** pour lutter contre la sous-occupation, généralement consécutive au départ des enfants ou aux séparations.

Les locataires sont en effet rarement disposés à changer de logement malgré la diminution de leurs besoins.

Et il est tout aussi difficile de le leur imposer, tant la loi les protège. Dans certaines situations, constituant la majorité des cas, il est même interdit de les y contraindre (personnes âgées de plus de 65 ans, personnes ou parent en situation de handicap).

Enfin, lorsqu'un locataire est d'accord pour changer de logement, ce processus est assez lent compte tenu du délai nécessaire pour trouver un logement à la fois adapté et vacant.

Cette critique tenant à la sous-occupation des logements ne peut, de bonne foi, être imputée à l'OPH, mais à la rigidité des dispositifs législatifs existants.

Toutefois, l'OPH essaie à son échelle de faciliter ce processus de transfert en l'accompagnant.

C- Sur les prétendues irrégularités affectant l'attribution des logements

L'attribution des logements par la Commission d'attribution des logements est très strictement encadrée par les articles L. 441-1 et suivants du Code de la Construction et de l'habitation.

L'OPH de PUTEAUX présente à la Commission d'attribution du logement trois dossiers pour un logement. La Commission, qui dispose d'un dossier exhaustif sur la situation des candidats, accepte ou refuse les candidatures et procède au classement des trois dossiers en application des critères en vigueur. Le logement est attribué, dans l'ordre du classement, au candidat qui l'accepte.

Les règles d'attribution des logements sociaux sont donc bien respectées par l'OPH de PUTEAUX.

L'Office étant sensible à la transparence du processus d'attribution des logements de l'OPH, il a volontairement choisi d'adjoindre à la procédure légale un **Jury Citoyen**, chargé d'effectuer un premier examen des dossiers qui leurs sont anonymement présentés.

Sur la période contrôlée, **1 528 logements ont été attribués** par la Commission d'attribution de logements.

Au cours de ces nombreuses attributions, quelques logements relevant du contingent préfectoral ont malencontreusement été affectés à des candidats présentés par l'OPH.

La convention de réservation des logements signée avec le Préfet du Département des Hauts-de-Seine datait du 17 avril 2013 et concernait 1132 logements (891 prioritaires – 241 fonctionnaires). En octobre 2013, à l'occasion d'une Commission d'attribution des logements ayant donné lieu à l'examen de 339 dossiers, 11 logements relevant du contingent de la Préfecture ont été confondus avec des logements relevant du contingent de l'OPH. **A cette époque, la lisibilité des contingents respectifs était difficile.**

Cette lisibilité a été compliquée par la signature de deux avenants à la convention, un premier le 16 septembre 2014 pour 219 logements (200 prioritaires – 19 fonctionnaires) et d'un second signé le 10 mars 2016 pour 209 logements du contingent prioritaire, soit un total de 1560 logements. Ces avenants ont nécessité l'identification des contingents de près de 1 000 logements.

L'OPH respecte la convention de réservation de logements signée par le Préfet du Département des Hauts-de-Seine le 17 avril 2013.

Les manquements constatés ont eu pour origine un manque persistant et ancien de lisibilité de chaque contingent ; ces derniers sont maintenant identifiés et ne permettent plus d'erreurs.

Il convient de souligner que le représentant de l'Etat est toujours convié aux Commissions d'attribution de logements.

Vous mentionnez également dans votre rapport que 53 ménages relevant du PDALPD se sont vu attribuer un logement par la Commission d'attribution pour un objectif fixé de 44.

L'OPH ne se contente pas seulement d'œuvrer pour augmenter la part d'attribution des logements aux personnes particulièrement fragiles. Il les accompagne également dans leur accession au logement en collaborant avec le CCAS de PUTEAUX. Ce travail en commun a récemment été formalisé par une Convention de partenariat entre l'OPH et le CCAS de PUTEAUX. Par exemple, le CCAS accompagne les locataires dans l'accomplissement des démarches administratives nécessaires au versement d'aides sociales. Dans le cadre du FSL, les locataires peuvent également bénéficier d'aides financières pour acquérir du mobilier de première nécessité, régler le dépôt de garantie ou le premier loyer.

Vous critiquez également vivement la façon dont le processus d'attribution est organisé, en exigeant notamment que les procès-verbaux des Commissions d'attribution des logements soient davantage motivés.

Conformément à la réglementation, les dossiers sont présentés dans leur intégralité aux membres de la Commission d'attribution des logements.

Ces informations n'ont cependant pas à figurer dans les procès-verbaux qui constituent des documents communicables au sens de la loi du 17 juillet 1978 relative à la liberté d'accès aux documents administratifs et à la réutilisation des informations publiques. Une telle pratique porterait une atteinte inacceptable à la vie privée des candidats.

A vous suivre, il conviendrait de modifier la politique d'attribution des logements au personnel. Vous souhaiteriez en effet que des critères supplémentaires, tels que l'ancienneté, viennent encadrer l'octroi de

logements aux employés de l'OPH. **Un tel dispositif serait parfaitement illégal et gravement discriminatoire.** L'OPH ne comprend d'ailleurs pas pourquoi votre rapport fait preuve d'une telle suspicion à l'encontre de l'octroi de logements aux employés, alors que moins de 30% du personnel de l'OPH est locataire de l'OPH, ce qui correspond au ratio de Putéoliens locataires de l'OPH de PUTEAUX. Madame le Ministre du logement et de l'habitat durable, exhorte par ailleurs les décideurs publics à loger leur personnel « *Les maires qui se battent le plus contre la loi « SRU » sont toujours ceux qui ont une demande de logements sociaux très forte. Ceux-là veulent bien faire travailler les fonctionnaires dans leurs services mais ne veulent pas les accueillir comme habitants* » (Gazette des communes, 13 juin 2016, p.9).

Enfin, vous avez émis des remarques sur plusieurs dossiers particuliers d'attribution de logement :

- **Attribution du logement n°202**

Il est à rappeler que c'est la Préfecture qui s'est opposée à attribuer ce logement dans le cadre de son contingent. Le loyer de ce logement était en effet trop onéreux par rapport au public prioritaire de l'Etat. Il a donc été échangé contre un logement avec un loyer moins onéreux.

- **Attribution du logement n°218**

Ce logement a été attribué en 7 jours pour mettre à l'abri une étudiante d'un conflit familial, qui ne pouvait être hébergée temporairement chez des proches. Cette attribution ne constituait en tout état de cause pas un acte de mauvaise gestion, tant il est difficile d'attribuer les petits logements.

- **Attribution du logement situé dans la résidence Rives de Seine**

Ce logement n'est pas un véritable F3, justifiant ainsi son attribution à une personne seule dont la séparation, aussi brutale qu'imprévue, a imposé une attribution en urgence.

D- Sur le montant des loyers et ses suppléments

L'ANCOLS reproche à l'OPH de ne pas avoir suffisamment augmenté les loyers sur la période contrôlée. **Le Conseil d'Administration, sur avis du Conseil de concertation locative, a cependant souverainement décidé, d'augmenter légèrement, voire certaines années de ne pas augmenter les loyers compte tenu de la crise économique de 2008.**

L'indice de référence des loyers constitue en effet un plafond que le Conseil d'Administration n'est pas tenu de suivre.

Il est également reproché à l'OPH de ne pas avoir actualisé le supplément de loyer solidarité (SLS).

Il est cependant à noter qu'à compter de 2011, l'application des règles relatives au SLS par l'OPH de PUTEAUX a dû être conciliée avec l'élaboration du Programme local de l'habitat (PLH) de la Communauté d'agglomération Seine-Défense. Ce programme, voté finalement seulement le 23 novembre 2015, prévoit une très large exonération du SLS sur le territoire de la Commune de PUTEAUX afin de maintenir la mixité sociale de ses parcs d'habitation à loyers modérés.

Dans un souci de sécurité juridique, et à l'instar d'autres OPH (exemple de celui de Seine-Saint-Denis), il a été décidé de suspendre temporairement l'actualisation du SLS dans l'attente de l'adoption du PLH.

Le programme local de l'habitat de la Communauté d'agglomération Seine-Défense a été voté le 23 novembre 2015. L'entrée en vigueur du dispositif relatif au SLS est subordonnée à l'accord préalable de la DRIHL. Une demande a été déposée par la Commune le 7 octobre 2015. Des pièces complémentaires ont

ensuite été sollicitées. A ce jour, la demande de la Commune de PUTEAUX est toujours en cours d'instruction par les services préfectoraux.

Vous sollicitez également de l'OPH une régularisation rétroactive des locataires vis-à-vis du SLS. Toutefois, n'oublions pas **qu'il est impossible de mettre en place un « redressement » rétroactif sans tenir compte des décisions créatrices de droit** (CE, 26 octobre 2001, Ternon, n° 197018) et surtout des prescriptions.

Compte tenu de ces difficultés, l'OPH a pris l'attache d'un cabinet d'avocat pour connaître l'étendue des droits des locataires en la matière.

E- Sur la régularisation de la liquidation des charges

Conformément à ses engagements, le quittancement des charges sur l'intégralité des années visées a été régularisé (2010-2011-2012-2013-2014). Les charges 2014 seront quittancées en juillet 2016.

F- Sur le paiement des loyers.

S'agissant du paiement des loyers, vous souhaiteriez que l'OPH réduise le nombre des régies de recettes existantes et équipe ces dernières de terminaux de paiement par carte bancaire.

Il est à noter que le prélèvement est encouragé par l'OPH, grâce à la mise en place d'une deuxième date de prélèvement (le 5 ou le 15 du mois).

Le paiement par carte bancaire quant à lui est envisagé mais n'est pas privilégié en raison du plafonnement des cartes de crédit.

Les locataires semblent préférer le paiement par prélèvement (63,31% en 2016) ou par chèque, que certains apprécient en raison du contact régulier qu'il crée avec les gardiens.

G- Sur le traitement des impayés

S'agissant des impayés, il est tout d'abord à préciser que **le recouvrement des loyers incombe au Trésor public.**

Pour faciliter la concertation, un engagement partenarial a été conclu le 12 avril 2016 entre l'OPH et la Direction générale des finances publiques.

Cet engagement permet de clarifier le rôle de l'ordonnateur et du comptable afin d'optimiser l'efficacité et la sécurité des procédures de recouvrement des loyers. Dans un souci de prévention des impayés, il prévoit également un échelonnement supplémentaire du paiement afin de favoriser le prélèvement automatique.

H- Sur la qualité du service rendu aux locataires

L'OPH **prend acte des remarques positives** émises à l'égard de la qualité des services qu'il propose à ses locataires, notamment en matière d'information, de présence du personnel et d'entretien du patrimoine.

Cette remarque conforte les enquêtes de satisfaction organisées obligatoirement par les bailleurs tous les 3 ans. La dernière enquête conclut en effet à un taux de 90% de satisfaction des locataires eu égard à leur logement.

S'agissant du module informatique de gestion des réclamations, un logiciel a été mis en place en 2015.

L'OPH souhaite également préciser que son Site Internet est en cours d'élaboration.

Enfin, un plan de concertation locative a été adopté lors du Conseil d'Administration du 19 mars 2016.

III- Sur le patrimoine

A- Sur l'élaboration en cours de différents documents de programmation

En 2016, aura lieu la révision du plan stratégique de patrimoine (PSP). La révision de la Convention d'utilité sociale (CUS), décalée d'un an par le Ministère du logement et de l'habitat durable, aura lieu en 2017.

B- Sur le développement et la réhabilitation du patrimoine

D'après votre rapport, l'OPH de PUTEAUX ne serait pas suffisamment actif en matière de construction de logements, méconnaissant ainsi les engagements formalisés dans la CUS.

En matière de construction de logements, il est à rappeler que le foncier disponible sur le territoire de la Commune de PUTEAUX est de plus en plus limité.

Toutefois, **en 2014, l'OPH a ouvert à la location 12 logements dans la résidence du Théâtre.**

En ce qui concerne l'avenir, **il est envisagé que la ZAC des Bergères comprenne 460 logements sociaux.** Cette opération est en cours : plusieurs permis ont été accordés, les premiers programmes immobiliers sont visibles.

Un autre projet d'environ 30 logements en accession sociale, situé rue Victor Hugo, est également en cours d'élaboration avec la Commune de PUTEAUX. Il est ralenti par l'emprise foncière d'un riverain.

L'OPH entreprend aussi de **nombreuses réhabilitations de ses résidences**, pour améliorer leur confort et leur performance énergétique :

- Résidence « Rives de Seine » ;
- Résidence « Vieille Eglise » ;
- Résidence « 6 et 4 bis Cartault » ;
- Résidence « 4 Cartault » ;

- Résidence « des Bergères » ;
- Résidence « Carré Vert » ;
- Résidence « Lorilleux » ;
- Résidence « Victor Hugo » ;
- Résidence « Bellini » ;
- Résidence « 2 Horloges ».

Deux réhabilitations sont également programmées :

- Résidence « 29 Cartault » ;
- Résidence « 2 Palissy ».

Certaines de ces opérations de réhabilitation sont très **délicates**, compte tenu de la volonté de ne pas dénaturer l'architecture des bâtiments anciens. L'OPH a élaboré pour ce faire des techniques permettant de concilier ces deux objectifs, mais qui nécessitent des études de faisabilité et des travaux plus longs.

Certaines des réhabilitations ont été **motivées par la volonté d'améliorer la performance énergétique des logements**.

Par exemple, « Résidence des Bergères », les travaux suivants ont eu lieu : réhabilitation thermique du bâtiment (façades, pignons, toiture), remplacement de toutes les menuiseries par du double vitrage. « Résidence des deux Horloges », une isolation thermique a été effectuée par l'extérieur en laine de roche recouverte de parement de finition en pierre. L'étanchéité des toitures a été refaite et les ventilations rénovées.

En complément, un audit énergétique relatif à l'ensemble du patrimoine est en cours. Cette étude permettra une vision globale et plus claire pour la mise en place du plan pluriannuel pour chaque résidence.

Ces projets de réhabilitation mobilisent des fonds importants.

Depuis la fin de votre contrôle, la part de fonds propres de l'OPH a diminué en raison du financement de nombreux projets de réhabilitations nécessaires à l'amélioration de la performance énergétique des résidences du parc de l'OPH de PUTEAUX.

C- Sur l'opération de construction et le projet de cession du parking Lorilleux

Les critiques portant sur le projet de construction et de cession du parking Lorilleux sont pour le moins étonnantes puisque **la cession n'a jamais eu lieu**.

En tout état de cause, ces critiques ne sont pas fondées, **cette opération étant parfaitement légale**.

Le projet du parking Lorilleux visait à construire un parking souterrain sur deux niveaux de 246 places, afin de désengorger le stationnement en surface, limiter les nuisances qui en découlent et permettre un aménagement paysager agréable sur les surfaces libérées. Un aménagement paysager de la dalle en surface était également prévu afin d'améliorer le bien-être des locataires de la résidence Lorilleux.

S'agissant de la légalité du projet de cession du parking à la Commune, votre organisme fait grief à l'OPH, d'avoir procédé à une cession contraire à ses propres intérêts, car inférieure au coût de la construction, au vu d'un avis de France Domaine que vous estimez insuffisant, le tout par l'effet de la participation au vote

de représentants de la Commune, qui auraient été présents au vote, en violation de l'article L. 423-10 du CCH.

Au préalable, on précisera que la cession dénoncée n'est jamais intervenue. Bien avant que ne soit même envisagé votre rapport, la Ville et l'OPH ont spontanément décidé (lettre du 21 janvier, puis délibération du 26 mars 2015), de renoncer à la cession envisagée, et d'annuler tous les actes préparatoires, par crainte que l'ouverture au public d'une partie du parking ne conduise à une utilisation par des tiers, notamment usagers d'un centre commercial situé à proximité, au détriment des intérêts des locataires.
L'irrégularité que vous invoquez n'est ainsi nullement constituée.

Le projet de cession aurait selon vous également été décidé dans des conditions contraires aux intérêts de l'Office, au seul motif que les coûts de construction auraient été plus élevés que le prix de cession envisagé.

Les montants invoqués par votre rapport ne sont tout d'abord pas exacts, le coût du parking *stricto sensu* s'est en effet élevé, avec des avenants à hauteur d'un pourcentage légal de 17,97%, à 6 972 048,13 € et non aux 9 570 000 € que vous alléguiez.

Le prix fixé suivait (sous réserve de la décote de 10% possible sans motivation particulière) les estimations de France Domaine.

Il est étonnant que vous remettiez en cause le sérieux du travail de France Domaine, service de l'Etat collaborant aux cessions des biens publics, dont l'OPH a toujours été très satisfait.

Il n'est pas sérieux d'affirmer que France Domaine n'aurait pas disposé des informations lui permettant d'évaluer correctement le parking alors que cet organisme connaît parfaitement son métier et les informations utiles à l'évaluation d'un bien, dont elle disposait parfaitement en l'espèce. Le nombre de places de stationnement (246), les emplacements pour deux roues (4), le nombre de niveaux de sous-sols (2) suffisent largement à définir un bien de ce type, dont la localisation est parfaitement connue de France Domaine, qui dispose de très nombreuses références dans le secteur de la Défense.

Le prix de vente fixé en fonction de l'avis de France Domaine était donc suffisant, ce d'autant qu'un établissement peut prendre part à une cession, y compris à un coût inférieur à la construction, et pour des intérêts très divers, ne serait-ce qu'en économie de frais d'entretien, de gardiennage et d'exploitation, considérables s'agissant de parkings.

La procédure au terme de laquelle cette cession a été envisagée est enfin critiquée en raison de la présence alléguée d'administrateurs représentants la Commune à l'occasion du conseil d'administration ayant autorisé la cession. L'OPH renvoie sur ce point aux développements précédents relatifs à la légalité du déroulement des conseils d'administration (I/C).

S'agissant de la légalité de la prise en charge par l'OPH d'une telle opération, vous affirmez tout d'abord que la construction du parking Lorilleux aurait dû donner lieu à la conclusion d'une convention d'aménagement, « *le parking étant d'emblée destiné à un usage mixte, supposant la rétrocession ultérieure à une collectivité ou un tiers* ».

La rétrocession du parking n'a cependant pas été envisagée *ab initio*. Une gestion mixte a certes été prévue dans le permis de construire par l'OPH et la Commune, mais certainement pas une cession, qui n'est d'ailleurs finalement pas intervenue.

L'affirmation selon laquelle le parking Lorilleux était destiné à « *un usage mixte* » est elle aussi inexacte. **Ce parking n'a jamais eu d'autre vocation que celle de servir les intérêts des résidents et des**

riverains. D'après le permis de construire, ce parking visait une « *optimisation des espaces libres en surface* ». Il avait en effet vocation à permettre le stationnement des locataires, mais également de leurs visiteurs, qui avaient auparavant tendance à occuper les places des résidents. C'est pourquoi la gestion par la Commune d'une partie du parking Lorilleux, ouverte aux non-résidents, avait été envisagée, et ce dans l'intérêt de l'OPH.

Cette seconde partie du parking, payante n'était pas étrangère aux intérêts de l'OPH. **La construction de ce parking répondait aux besoins de l'OPH qui était dès lors compétent pour prendre en charge sa construction.**

Pour ce faire, il ne lui incombait pas de conclure une convention d'aménagement. Celle-ci ne s'impose en vertu des textes visés, que lorsque l'OPH intervient comme aménageur, pour le compte d'une collectivité. Or, **l'OPH agissait en l'espèce en qualité de maître d'ouvrage, pour répondre à ses propres besoins** et non à ceux de la Commune, concernée par ce projet seulement en qualité de gestionnaire envisagé.

Il s'infère de ces observations que l'OPH était compétent pour construire le parking Lorilleux, **sans qu'une convention d'aménagement ne s'impose.**

La construction du parking Lorilleux et le projet de le céder à la Commune de PUTEAUX sont ainsi **exempts d'illégalité.**

A ce jour, le parking Lorilleux est occupé par les locataires de la résidence et est presque complet. La rentabilité de ce parking s'est ainsi considérablement améliorée.

L'OPH s'étonne que l'ANCOLS préconise une cession de ce parking. Cette solution est dénuée de cohérence. D'un côté vous soutenez que nous ne pourrions pas le céder à la ville, et de l'autre vous nous préconisez de le vendre à un opérateur privé.

D- Sur l'entretien du patrimoine de l'OPH de PUTEAUX

L'OPH de PUTEAUX est très attaché à l'entretien de ses résidences. A titre d'illustration, en 2014, il a consacré en moyenne 4 400 euros par logement au titre de l'investissement, de la maintenance et de l'entretien.

A ce jour, les chaudières individuelles ont toutes été recensées et les contrats d'entretien souscrits.

Les travaux de mise aux normes et de sécurisation (SAE 2018) sur les ascenseurs sont terminés.

S'agissant de l'amiante, les devis de mise à jour des dossiers techniques amiante sont en cours d'élaboration.

Enfin, l'OPH entend préciser que le marché public relatif à la fourniture et à la pose des détecteurs de fumée a été régulièrement attribué. Un marché à bons de commande le liait en effet à la Société AMICA pour les travaux d'entretien et de maintenance d'électricité. Ce marché, passé conformément aux règles en vigueur, prévoyait un prix fixé en référence au BATI PRIX. Le prix de ces prestations a été fixé conformément aux stipulations du marché à bons de commandes.

E- Sur les cessions réalisées par l'OPH

L'OPH de PUTEAUX a décidé de vendre les logements de la résidence Louis Pouey à ses locataires pour favoriser leur « parcours résidentiel » et instaurer une politique d'accession sociale à la propriété.

Vous indiquez à ce sujet que « l'OPH était dans l'obligation d'ouvrir un budget annexe pour la gestion de la copropriété afférente à la vente de logements de la Résidence Louis Pouey ou confier cette gestion à un syndic (art. L. 443-15 du CCH) ».

Le Directeur Financier de l'époque avait assuré à la nouvelle Direction que le budget annexe avait été ouvert dès la première vente, ce qu'il n'a pas fait. Il s'agit d'une faute lourde qui a motivé le licenciement de cet ancien collaborateur. Depuis, c'est le syndic élu par l'assemblée de copropriété qui a mis en place un budget pour la gestion de la résidence. L'Office a procédé à l'examen des comptes durant l'année pendant laquelle il exerçait la mission de syndic de droit. Ces comptes seront validés lors de la prochaine assemblée générale, courant septembre 2016.

IV- Tenue de la comptabilité et analyse financière

A- Sur la volonté d'améliorer le traitement des factures

Afin d'améliorer l'efficacité de la Direction financière, une procédure interne de traitement a été rédigée. Cette procédure permet de raccourcir le délai de paiement des fournisseurs.

L'OPH entend toutefois souligner le volume important des factures à vérifier et quittance au cours d'un mois : **près de 1 000 factures.**

En ce qui concerne le vérificateur externe, il est à noter que le coût de ses prestations n'est pas aussi élevé que l'indique votre rapport. Le chiffre de 180 000 euros correspond en effet au montant maximal du marché sur deux ans et non au coût effectif.

Cette prestation est par ailleurs indispensable au bon traitement des factures. L'Office a en effet connu des difficultés de traitement des factures. Le recours à ce prestataire permet de diminuer le stock de factures à traiter.

B- Sur la tenue de la comptabilité

Comme l'OPH l'avait affirmé dans ses réponses précédentes (p.26) ainsi qu'au contrôleur de l'ANCOLS, les fiches financières ont toutes été jointes régulièrement au compte financier de chaque année concernée, de 2009 à 2012.

Conformément à ce qui avait été annoncé, l'inventaire des stocks a été effectué en décembre 2015 et sera tenu tous les ans en fin d'année.

C- Sur les coûts de gestion

Il est à noter que l'OPH de PUTEAUX n'a recours à des prestataires extérieurs que de façon marginale.

La grande majorité des prestations sont en effet effectuées en interne, par ses services.

L'externalisation n'est envisagée qu'exceptionnellement, les locataires étant très satisfaits de la qualité du service du personnel de l'OPH. Malgré leur importance pour le fonctionnement du parc de logements, l'OPH est vigilant et tente de réduire au maximum ces frais internes.

En 2016, le parc comporte 23 véhicules, 4 ont été réformés et non remplacés. A ce sujet, l'OPH est toutefois contraint par le nombre de résidences (33) et leur étalement sur l'ensemble du territoire de la Commune de PUTEAUX, qui nécessitent de disposer d'une flotte de véhicules adaptée.

Le recours résiduel à des prestataires extérieurs procède d'une bonne gestion de l'Office. L'audit en matière de taxe foncière mené par un cabinet privé a en effet permis à l'OPH d'obtenir une exonération considérable de taxe foncière de près de 2 millions d'euros. Malgré une rémunération du prestataire à hauteur de 200 000 €, cette opération a permis des économies de l'ordre de 1 800 000 €. De plus, contrairement à ce qu'il est affirmé dans votre rapport, il paraît difficilement concevable que les services aient été à même d'obtenir un tel résultat, et surtout, que le Trésor public soit disposé à procurer à l'OPH de tels services.

Le contrat conclu pour cet audit n'a pas été passé en méconnaissance des règles de la commande publique.

Quand il a été négocié, l'Office ne connaissait pas le montant de réductions qui pouvaient lui être consenties par le service des impôts. En présence d'un aléa sur le montant des prestations, l'article 35 4° du Code des marchés publics dispense les pouvoirs adjudicateurs de procédure formalisée. Or, en vertu des éléments dont il disposait, l'OPH espérait une exonération proche de 100 000 euros. La rémunération du prestataire, fixée à 10%, n'aurait ainsi pas dépassé 10 000 euros. En tout état de cause, plusieurs prestataires ont été mis en concurrence.

L'intervention de l'expert-comptable et du commissaire aux comptes quant à elle a été indispensable à la transition imposée par le changement de statut juridique de l'OPH.

Enfin, de nombreux frais de gestion ont été supprimés depuis votre rapport.

En premier lieu, il a été mis un terme au recours fréquent à des cabinets de recrutement.

En deuxième lieu, le contrat d'assurance avec la MMA a été renégocié. La surprime a été abandonnée contre le paiement d'une cotisation supplémentaire de 27 000 euros et l'application d'une franchise de 10% pour tous les sinistres « Incendie et risques annexes » portants sur un locataire non assuré, avec un minimum de 7 500 euros et un maximum de 50 000 euros.

En troisième lieu, grâce à la récupération par les gardiens des attestations d'assurance, l'OPH a identifié les locataires défaillants en matière d'assurance.

Une première vague de mises en demeure leur a été adressée et une deuxième va suivre.

L'Office va souscrire un contrat d'assurance habitation limité à la couverture de la responsabilité locative (couverture minima incendie, dégât des eaux n'incluant aucune couverture de leurs biens mobiliers) qui sera quittancée et majorée de frais de gestion comme le prévoit la réglementation.

D- Sur la mise en place d'analyses financières

L'OPH se satisfait de l'appréciation positive de l'ANCOLS s'agissant de sa **situation financière équilibrée**.

Il est toutefois à noter à ce sujet que les fonds propres dont il est fait état ont diminué depuis le rapport, afin de financer les nombreuses réhabilitations engagées.

Le plan pluriannuel des travaux permettra à l'avenir d'anticiper et d'optimiser davantage les investissements, ainsi que d'établir une gestion prévisionnelle à moyen ou long terme.
