

Droit de réponse

Rapport définitif de contrôle n° 2016-072

OPH de Fourmies « Fourmies Habitat »

Fourmies (59)

Fourmies, le 19 mars 2018

Monsieur Pascal MARTIN-GOUSSET
Directeur Général de l'ANCOLS
La Grande Arche - Paroi Sud
92055 PARIS LA DEFENSE CEDEX

V. réf.: Rapport Définitif n° 2016-072

N. réf.:  DAS / Présidence ANCOLS 18.77

Dossier suivi par Denis AUBOIS

 03.27.59.67.60

Mail. daubois@ophfourmies.fr

Présidence



Objet : Rapport définitif contrôle ANCOLS / Engagements de Fourmies Habitat

Monsieur le Directeur Général,

A quelques semaines de la publication du rapport de contrôle de votre agence relatif à l'OPH Fourmies Habitat, il me semble important de porter à votre connaissance différents éléments d'information ou d'éclairage, notamment en regard des engagements que nous avons été amenés à définir à l'issue de votre rapport provisoire, éléments qui pourront bien-sûr accompagner la publicité du rapport définitif.

Je vous destine ainsi copie de deux délibérations validées par le Conseil d'administration de Fourmies Habitat lors de sa séance du 21 décembre 2017. Tout d'abord, il s'agit de la délibération actant la mise en œuvre du principe d'information des administrateurs dudit rapport. Plus qu'une information, vous pourrez observer que cette délibération définit et rappelle les principaux axes de progrès et actions que l'office s'est engagé à mettre en œuvre :

- Refonte de la base documentaire et des procédures de gestion locative (contrat de location, règlement CAL, traitement de la sous occupation, etc.) ;
- Repositionnement clair et volontariste sur les fondamentaux, la gestion locative et la maîtrise d'ouvrage (réhabilitations) : professionnalisation et montées en compétences, plan formation et recrutement d'un référent « montage d'opérations », finalisation d'un programme de réhabilitation sur la période couverte par la CUS 2nde génération ;
- Organisation d'un marché visant au développement d'un plan global d'accompagnement sur la thématique « amiante » ;

Siège social:
35, rue Bouret
59610
FOURMIES

Tél.
03 27 59 67 60

Fax:
03 27 58 22 33

E-mail:
contact@ophfourmies.fr

Notre vocation : accueillir, loger, construire.

- Poursuite du travail de management et d'organisation assurant toute cohérence dans le rôle des services de l'office et de la gouvernance ;
- Mise en place, en 2018 et en lien avec le CCL, d'un groupe de travail « charges locatives » (règles de répartition) ;
- Mise en place d'une politique de stratégie prévisionnelle (marché d'assistance visant au déploiement d'un outil type « VISIAL ») ;
- Poursuite et finalisation des négociations engagées en 2017 avec la Caisse de Dépôts et Consignations en vue de la renégociation des emprunts de l'office ;
- Déploiement, au cours du 1^{er} semestre 2018, d'un PPE, plan pluriannuel d'entretien ;
- Pilotage du dossier « vente de patrimoine » à l'instar des actions et process mis en place début 2017 : négociation et échanges avec les services de l'Etat ; strict respect de la réglementation du CCH en matière de cession de patrimoine Hlm ;
- Mise en œuvre du projet de partenariat « maîtrise d'ouvrage » lancé en 2017 avec Partenord Habitat concernant la maîtrise d'œuvre déléguée de trois opérations de réhabilitation et développement de toutes réflexions en matière de mutualisation « inter-bailleurs » ;
- Finalisation d'un cadre d'engagements et des bonnes pratiques de fonctionnement en matière de comptabilité publique avec le Trésor Public ;
- Etc.

Je vous adresse également copie de la délibération adoptée par le même conseil du 21 décembre 2017 et autorisant le Directeur général à signer la convention inhérente à la démarche inter-bailleurs dans le cadre de la campagne de chantiers de mesurage « amiante ». La signature de ladite convention, à St Quentin le 15 mars 2018 et par 16 organismes HLM représentant plus de 300.000 logements, démontre naturellement la préoccupation de l'office sur cette question de l'amiante mais également sa capacité, malgré sa taille ou son rayonnement « modeste », à travailler en inter-bailleurs.

Sur trois des points définis comme particulièrement prioritaires par votre Agence, il me paraît essentiel, là aussi, de vous informer des mesures effectives prises par les services de l'office et/ou du calendrier de mise en œuvre :

- S'agissant de la maîtrise d'ouvrage : nonobstant le projet de mise en œuvre d'un partenariat de type « AMO » avec Partenord Habitat qui pourrait être concrétisé en juin 2018, Fourmies Habitat a lancé le recrutement d'un « Directeur/Responsable Maîtrise d'Ouvrage » (site de l'USH, etc.), le poste correspondant devant ainsi être pourvu dès avril-mai 2018. Naturellement et au-delà d'une réponse aux prescriptions de l'Agence Nationale de Contrôle du Logement Social, ces avancées constituent le cadre et le terreau nécessaires à la conduite des projets de l'office, qu'il s'agisse de ses futurs engagements au titre de la CUS2 avec un plan de réhabilitation et de rénovation thermique de 400 logements environ ou encore de son programme régional NPNRU impactant 200 logements ;
- Sur la dimension stratégie et prospective, les démarches constructives et volontaristes des services de l'office se traduisent, notamment, par :
 - Un PPE, Plan Pluriannuel d'Entretien, élaboré par le cabinet HTC et livré en février-mars 2018, outil d'aide à la décision permettant de manière technique et objective de définir les moyens d'intervention et financier sur cette question de la programmation travaux à court et moyen termes ;
 - L'accompagnement « VISIAL » envisagé originellement devrait pouvoir être effectif en mai-juin 2018, constituant à l'évidence un des 3 axes essentiels de la démarche prospective de l'office avec un PPE, un nouveau PSP et donc cette expertise de stratégie financière à 5 et 10 ans ;

- Plus qu'une actualisation de son PSP, un nouveau Plan Stratégique de Patrimoine sera présenté au conseil d'administration de l'office en juin 2018, une première version ayant été livrée le 15 mars 2018 ouvrant la possibilité de travailler sur les arbitrages en avril-mai 2018 avant une prochaine délibération.
- Sur les « dysfonctionnements » soulevés dans votre rapport et liés au régime de comptabilité publique de l'office, les services à la fois de Fourmies habitat mais aussi du Trésor Public ont amorcé un travail transversal et de rencontres techniques, travail dont la capitalisation préfigure la convention de partenariat qui pourrait être signée à l'issue du premier semestre 2018. Il s'agit bien évidemment de définir, ensemble, des objectifs et donc des engagements quantitatifs et qualitatifs concourant à améliorer la fiabilité des données et les délais de traitement des flux financiers. Ces délais seront d'ailleurs également améliorés, les services de l'office devant être dotés, en 2018, d'un terminal de paiement par carte bancaire.

Enfin, citons les points qui feront l'objet de délibérations et/ou notes d'information lors du conseil d'administration du 11 avril 2018 :

- Mise en œuvre d'un avenant au règlement intérieur de la Commission d'Attribution de Logement quant aux règles de quorum et de voix délibératives - cj. délibération qui sera soumise au conseil d'administration du 11 avril 2017 - ;
- Modification du contrat de location quant aux règles de durée de congés (préavis) - cj. délibération qui sera soumise au conseil d'administration du 11 avril 2017 - ;
- Mise en place au sein de l'office du mode de règlement par carte bancaire, une option susceptible de concourir à une amélioration des délais d'encaissement ;
- Autorisation du Trésor public à effectuer, pour le compte de l'office, des placements de la trésorerie de Fourmies Habitat.

Le projet de partenariat avec Partenord Habitat, tout comme l'adhésion de Fourmies Habitat à la démarche inter-bailleurs relative à l'amiante mettent aussi en évidence la sensibilité de l'office aux questions et enjeux des synergies entre organismes Hlm (...), un constat qui me semble intéressant à une période, celle de la Conférence de Consensus et de la future loi « ELAN », où l'on parle justement de réorganisation du tissu des bailleurs sociaux.

Vous souhaitant bonne réception de la présente et vous remerciant de votre attention, je vous prie de croire, Monsieur le Directeur Général, en l'assurance de ma considération distinguée.


La Présidente,
Corinne RIDÉ

P.J. : 4 (copies délibération C.A. Fourmies Habitat du 21 décembre 2017 et propositions délibérations C.A. du 11 avril 2018)

Copie à :

Monsieur D. AUBOIS, Directeur Général de l'OPH Fourmies Habitat

Extrait du registre des délibérations
Registre n° 16 - Délibération N° 3105

Conseil d'Administration
Du Jeudi 21 décembre 2017

Le Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat de FOURMIES s'est réuni au siège de l'Office – 35 rue Bouret à FOURMIES le **jeudi 21 décembre 2017 à 18 heures**, sous la présidence de Mme Corinne RIDÉ (sur convocation en date du 7 décembre 2017)

Etaient présents	12	Mme <u>RIDÉ</u> Corinne, Présidente, M. <u>HIRAUX</u> Mickaël Vice-Président, M. <u>LEGRAND</u> André, M. <u>CHERRIER</u> Gérard, M. <u>BAUDRY</u> Marc M. <u>DELACOUR</u> Jean-Louis, Mme <u>CORNIL</u> Marie-Hélène, M. <u>HERBIN</u> Jean-Marc, M. <u>GORISSE</u> Vincent,
Absents excusés représentés (pouvoir)	04	M. <u>WASCAT</u> Benoît, M. <u>CHAUDERLOT</u> Bernard, , M. <u>GOLINVAL</u> Patrick, M. <u>HURBLAIN</u> David,
Absent excusé (pas de pouvoir)	01	M. <u>POTTIER</u> Jack, Mme <u>GONTIER</u> Sarah,
Absents	0	Mme <u>BASTIN</u> Virginie,

A TITRE CONSULTATIF

Etaient présents	M. <u>AUBOIS</u> Denis, directeur général de l'OPH de FOURMIES M. <u>WROBEL</u> Christophe, secrétaire du Comité d'entreprise Mme Valérie <u>DEMARET</u> représentant Mme <u>WIART</u> Sylvie, Receveuse, comptable, Trésor Public
Absent excusé	
Absent	M. <u>DELBARRE</u> Patrick, représentant de la DDTM Avesnes (Commissaire du Gouvernement)

➤ **DELIBERATION PORTANT PRESENTATION DU RAPPORT DEFINITIF DE L'ANCOLS**

Il est rappelé aux membres du conseil d'administration de Fourmies Habitat que les organismes d'Hlm sont soumis, conformément à la réglementation et, notamment, à la loi « ALUR » (loi n° 2014-366) du 24 mars 2014, au contrôle de la régularité de leurs décisions et actes de gestion en regard de la législation qui leur est applicable, contrôle exercé par l'ANCOLS, Agence Nationale de Contrôle du Logement Social.

Ce contrôle de l'ANCOLS, exercé de manière régulière, en général environ tous les 4 à 5 ans, a pour objectif (objet) de s'assurer (par et au sein des organismes Hlm) :

- Du respect des dispositions législatives et réglementaires applicables ;
- De l'emploi conforme à leur objet des subventions, prêts ou avantages consentis par l'Etat ;
- Du respect, par les organismes HLM, de la décision du 20 décembre 2011 de la Commission européenne, relative au contrôle des aides d'Etat sous forme de compensations de service public octroyées pour la gestion de services d'intérêt économique général ;
- De la mise en place de procédures de contrôle interne et d'audit interne ;
- De la juste application des conventions ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement.

Le précédent contrôle de Fourmies Habitat avait été exercé en 2009 par la Miiilos, l'ANCOLS procédant de la fusion, en 2015, de l'ANPEEC (Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction) et de la MIILOS (Mission interministérielle d'inspection du logement social).

La Présidente précise les grandes dates ou échéances de ce contrôle de l'ANCOLS :

- 12 mars 2016 : démarrage du contrôle ;
- 27 mars 2017 : fin du contrôle ;
- 21 juillet 2017 : transmission par l'ANCOLS du rapport provisoire (délai de réponse fixé au 21 août 2017) ;
- 26 juillet 2017 : demande de l'Office d'une prorogation du délai de réponse ;
- 2 août 2017 : prorogation du délai de réponse par l'ANCOLS (délai porté au 30 septembre 2017) ;
- 28 septembre 2017 : transmission par l'Office de son « contradictoire », c'est-à-dire l'ensemble de ses observations au travers d'un document annoté de 26 pages ;
- 5 décembre 2017 : transmission par l'ANCOLS du rapport de contrôle définitif ;
- 11 décembre 2017 : transmission aux administrateurs de l'Office d'une copie intégrale dudit rapport et d'une copie du « contradictoire » de l'Office.

La Présidente indique que la présente délibération s'inscrit dans le strict cadre des obligations s'imposant aux organismes lors de la transmission du rapport définitif de l'ANCOLS, à savoir la présentation à la « plus proche » séance du Conseil d'Administration. Compte tenu du délai très limité entre la réception du dossier de l'ANCOLS et la préparation de la séance du CA de Fourmies Habitat du 21 décembre 2017, il n'était pas possible de réaliser des supports de présentation de synthèse ou encore de développer d'éventuelles « fiches actions ».

Pour autant, la Présidente rappelle que le contrôle effectué par l'ANCOLS porte sur la période de gestion de 2011 à 2015 et propose de souligner les points essentiels suivants :

- La procédure de l'ANCOLS ne prévoit, à l'issue de ce contrôle, aucune sanction financière ou autre mise en demeure à engager sans délai des délibérations rectificatives, etc. ;
- Les échanges in situ lors du contrôle et le travail d'analyse et de réflexion réalisé par les services ont, à l'évidence, concouru à ce que les irrégularités relevées ne soient pas davantage sanctionnées ;
- Ce travail (...) explique très certainement la conclusion de la synthèse du rapport définitif (page 6 du document), le Directeur Général de l'ANCOLS soulignant à la fois la volonté démontrée par l'Office de pallier les dysfonctionnements relevés mais également la qualité des actions et orientations d'ores et déjà engagées par la direction générale et la gouvernance de l'Office.

S'agissant des actions engagées et orientations arrêtées par l'Office et qui sont donc évoquées, avec intérêt, par l'ANCOLS, il peut être valorisé, ici, ces quelques axes essentiels :

- Engagement à une refonte de la base documentaire et des procédures de gestion locative (contrat de location, règlement CAL, traitement de la sous occupation, etc.) ;
- Repositionnement clair et volontariste sur les fondamentaux, la gestion locative et la maîtrise d'ouvrage (réhabilitations) : professionnalisation et montée en compétences, plan formation et recrutement d'un référent « montage d'opérations », finalisation d'un programme de réhabilitation sur la période couverte par la CUS 2nde génération ;
- Organisation d'un marché visant au développement d'un plan global d'accompagnement sur la thématique « amiante » ;
- Poursuite du travail de management et d'organisation assurant toute cohérence dans le rôle des services de l'office et de la gouvernance ;

- Mise en place, en 2018 et en lien avec le CCL, d'un groupe de travail « charges locatives » (règles de répartition) ;
- Mise en place d'une politique de stratégie prévisionnelle (marché d'assistance visant au déploiement d'un outil type « VISIAL ») ;
- Poursuite et finalisation des négociations engagées en 2017 avec la Caisse de Dépôts et Consignations en vue de la renégociation des emprunts de l'office ;
- Confirmation du renforcement de la concertation locative (réunions du CCL) engagé en 2017 ;
- Déploiement, au cours du 1^{er} semestre 2018, d'un PPE, plan pluriannuel d'entretien ;
- Développement des enjeux et actions de qualité de service concourant à l'homogénéité des prestations au sein des résidences ;
- Pilotage du dossier « vente de patrimoine » à l'instar des actions et process mis en place début 2017 : négociation et échanges avec les services de l'Etat ; strict respect de la réglementation du CCH en matière de cession de patrimoine Hlm ;
- Mise en œuvre du projet de partenariat « maîtrise d'ouvrage » lancé en 2017 avec Partenord Habitat concernant la maîtrise d'œuvre déléguée de trois opérations de réhabilitation et développement de toutes réflexions en matière de mutualisation « inter-bailleurs » ;
- Finalisation d'un cadre d'engagements et des bonnes pratiques de fonctionnement en matière de comptabilité publique avec le Trésor Public ;
- ...

Il est proposé au Conseil d'Administration de prendre acte du rapport définitif de l'ANCOLS ainsi présenté et d'autoriser la Présidente, le Directeur Général ou leurs délégués pour accomplir tous les actes et à signer tous les documents en exécution de la présente délibération.

LE Conseil d'Administration, à l'unanimité,

Après avoir entendu les exposés de sa Présidente et les explications complémentaires du Directeur Général,

PREND ACTE du rapport définitif de l'ANCOLS ainsi présenté,

AUTORISE la Présidente, le Directeur Général ou leurs délégués pour accomplir tous les actes et à signer tous les documents en exécution de la présente délibération.



Fait en séance, les jour, mois et an susdits.
Ont signé au registre les membres présents.
 Pour expédition conforme.

FOURMIES HABITAT
 Office Public de l'Habitat de Fourmies
 La Présidente
 Corinne RIDÉ

Extrait du registre des délibérations
Registre n° 16 - Délibération N° 3110

Conseil d'Administration
Du Jeudi 21 décembre 2017

Le Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat de FOURMIES s'est réuni au siège de l'Office – 35 rue Bouret à FOURMIES le **jeudi 21 décembre 2017 à 18 heures**, sous la présidence de Mme Corinne RIDÉ (sur convocation en date du 7 décembre 2017)

Etaient présents	12	Mme RIDÉ Corinne, Présidente, M. HIRAUX Mickaël Vice-Président, M. LEGRAND André, M. CHERRIER Gérard, M. BAUDRY Marc M. DELACOUR Jean-Louis, Mme CORNIL Marie-Hélène, M. HERBIN Jean-Marc, M. GORISSE Vincent,
Absents excusés représentés (pouvoir)	04	M. WASCAT Benoît, M. CHAUDERLOT Bernard, , M. GOLINVAL Patrick, M. HURBLAIN David,
Absent excusé (pas de pouvoir)	01	M. POTTIER Jack, Mme GONTIER Sarah,
Absents	0	Mme BASTIN Virginie,

A TITRE CONSULTATIF

Etaient présents	M. AUBOIS Denis, directeur général de l'OPH de FOURMIES M. WROBEL Christophe, secrétaire du Comité d'entreprise Mme Valérie DEMARET représentant Mme WIART Sylvie, Receveuse, comptable, Trésor Public
Absent excusé	
Absent	M. DELBARRE Patrick, représentant de la DDTM Avesnes (Commissaire du Gouvernement)

Objet : Démarche inter-bailleurs de mise en œuvre de chantiers d'évaluation de processus d'intervention amiante (SS4)

L'Union Régionale pour l'Habitat des Hauts-de-France (URH HdF) réunit 65 acteurs du logement social qui gèrent un parc de logements de 563 695 logements dont plus de 75 % est susceptible de contenir de l'amiante au regard de leur année de construction.

L'évolution de la réglementation relative aux risques d'exposition à l'amiante a fortement modifié les méthodes d'intervention des entreprises. Par voie de conséquence, les organismes Hlm ont dû également faire évoluer leurs pratiques, d'autant plus ceux disposant de régies de travaux.

La réglementation impose des dispositions particulières aux interventions sur des matériaux ou produits susceptibles de provoquer l'émission de fibres d'amiante classifiés (Sous-Section 4). L'entreprise intervenante ou la régie de travaux doit évaluer les risques pour chaque type de travaux, afin d'adopter un processus d'intervention adapté qui sera retranscrit dans son mode opératoire.

Ce mode opératoire indique notamment le niveau d'empoussièrement du processus mis en œuvre, la fréquence et les modalités de contrôle de celui-ci et du respect de la valeur limite d'exposition professionnelle. A ce jour, aucune base de données existante ne permet d'associer le niveau d'empoussièrement pour un processus défini. Il doit donc être déterminé grâce à la réalisation de chantiers de mesurage. Le niveau d'empoussièrement ainsi obtenu déterminera les protections individuelles et collectives qui sont à adapter lors de l'intervention.

Compte-tenu d'un certain nombre de travaux réalisés de manière usuelle par les organismes Hlm (rénovation des sols, peinture, dépose de papier peint, pose de faux-plafonds...), il semble important d'obtenir des références sur des solutions techniques éprouvées et sur le niveau de risque réel d'exposition à l'amiante. Ces références ne pourront donc être obtenues qu'à partir de la réalisation de chantiers de mesurage.

A l'appui de cet état des lieux, l'URH Hauts de France a proposé aux organismes des Hauts-de-France de mutualiser leurs moyens afin de mener une campagne de chantiers de mesurage.

Afin d'engager une démarche collective avec les organismes préventeurs, l'OPPBTP (Organisme Professionnel de Prévention du Bâtiment et des Travaux Publics) (campagne CARTO Amiante), la CARSAT (Caisse d'Assurance Retraite et de la Santé au Travail) Nord Picardie, la DIRECCTE (Direction des Entreprises, de la Concurrence, de la Consommation, du Travail et de l'Emploi) Hauts-de-France, la FFB (Fédération Française du Bâtiment), et la CAPEB (Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment) Hauts de France seront invités à accompagner les organismes participants tout au long de la campagne.

Cette campagne a pour but de permettre aux organismes de s'assurer que les intervenants gèrent le risque amiante que cela soit lors de travaux de réhabilitation ou d'entretien courant. Il s'agit soit de travaux de retrait ayant « un caractère limité dans le temps et l'espace », qui peuvent intervenir notamment au changement de locataire ou lors d'entretien courant du patrimoine, soit des interventions sollicitant des composants susceptibles de libérer des fibres d'amiante.

Au cours de l'année 2017, plusieurs réunions ont mobilisé divers organismes Hlm et Fourmies habitat a rapidement rejoint cette dynamique. En effet et pour notre organisme, ce type de démarche revêt plusieurs « intérêts » :

- Poursuivre la rupture avec un certain isolement de l'organisme (d'ailleurs observé par l'Ancois) et donc adhérer à des logiques partenariales ;
- Maîtriser davantage cette thématique liée à l'amiante et donc les risques inhérents ;
- Professionnaliser notre démarche sur la thématique de la sécurité des bâtiments en écho aux observations formulés par l'ANCOLS

De manière globale, le budget de cette démarche est évalué à hauteur de 240.000 euros avec une partie (50%) mutualisée par les bailleurs et donc réparties, notamment selon la taille des organismes et une partie financée par voie de subvention. En effet, un dossier est organisé auprès de l'USH afin d'obtenir l'intervention du FSI, Fonds de Soutien à l'Innovation, par voie de subvention. Ce budget se décompose de la manière suivante :

DEPENSES				
	Unité	Prix unitaire	HT	TTC
Assistance d'un AMO	30	1000	30000	36000
Diagnostics Amiante	10	500	5000	6000
Pertes locatives des locaux	12	500	6000	7200
Préparation chantier	10	10000	100000	120000
Analyse d'air	60	850	51000	61200
Mise à disposition des ressources bailleurs	6	500	3000	3600
Plan de communication, support de présentation	1	5000	5000	6000
TOTAL			200000	240000
FINANCEMENT				
Participation bailleurs				120000
Subvention FSI				120000
Répartition bailleurs	Part fixe			50 %
	Part variable prorata logements de l'organisme			50 %

Pour Fourmies Habitat, la participation serait de l'ordre de 4.206 euros (montant prévisionnel en fonction du nombre d'organismes signataires) :

	Organisme	Statut	Patrimoine	Part fixe	Part variable	Total
1	Baie de Somme Habitat	OPH	3 732	3 750	653	4 403
2	Fourmies Habitat	OPH	1 184	3 750	204	3 954
3	Habitat du Nord	ESH	8 964	3 750	1 569	5 319
4	Lille Métropole Habitat	OPH	32 211	3 750	5 638	9 388
5	Logivam	ESH	5 798	3 750	1 015	4 765
6	La Maison du Ciel	ESH	20 003	3 750	3 501	7 251
7	Maisons et cités	ESH	61 185	3 750	10 710	14 460
8	Norévie	ESH	10 949	3 750	1 916	5 666
9	Oise Habitat	OPH	12 167	3 750	2 130	5 880
10	OPAC Amiens	OPH	13 200	3 750	2 310	6 060
11	Partenord	OPH	42 639	3 750	7 463	11 213
12	Pas-de-Calais Habitat	OPH	40 262	3 750	7 047	10 797
13	Picardie Habitat	ESH	10 027	3 750	1 755	5 505
14	SIA Habitat	ESH	40 027	3 750	7 006	10 756
15	Société Immobilière du Grand Hainaut	ESH	29 995	3 750	5 250	9 000
16	Société Immobilière Picarde	ESH	10 463	3 750	1 831	5 581
					Total	120 000

Clé de répartition exprimée en € TTC.

Il est proposé au Conseil d'Administration de valider cette démarche et ses intérêts et d'autoriser le Directeur Général ou son délégué :

- A signer la convention destinée à accompagner la mise en œuvre de chantier de mesurage de modes opératoires amiante liés à la Sous-Section 4 du Code du Travail ;
- A signer la convention de mise à disposition des chantiers de mesurage ;
- A signer la Convention de partenariat avec les partenaires préventeurs ;
- A accomplir tous les autres actes et à signer tous les autres documents en exécution de la présente délibération.

Le Conseil d'Administration, à l'unanimité,

VALIDE cette démarche et **AUTORISE** le Directeur Général ou son délégué :

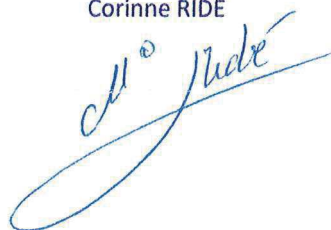
- **A signer** la convention destinée à accompagner la mise en œuvre de chantier de mesurage de modes opératoires amiante liés à la Sous-Section 4 du Code du Travail ;
- **A signer** la convention de mise à disposition des chantiers de mesurage ;
- **A signer** la Convention de partenariat avec les partenaires préventeurs ;
- **A accomplir** tous les autres actes et à signer tous les autres documents en exécution de la présente délibération.



Fait en séance, les jour, mois et an susdits.
Ont signé au registre les membres présents.
Pour expédition conforme.

FOURMIES HABITAT

Office Public de l'Habitat de Fourmies
La Présidente
Corinne RIDÉ



OBJET : SUIVI ANCOLS - COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS - AVENANT AU REGLEMENT INTERIEUR

Le code de la construction et de l'habitation définit les règles et principes régissant l'attribution des logements conventionnés gérés par les organismes d'Hlm. Par délibération de mars 2013, Fourmies Habitat avait réitéré le règlement intérieur de sa commission d'attribution de logements (CAL) tel que dans sa version antérieure datée de 2009 et en maintenant le principe de voix délibérative accordée au directeur général de l'office en l'absence d'un des administrateurs membres de la commission.

Dans le cadre de la mission de contrôle exercée par l'ANCOLS, l'Agence nationale de Contrôle du Logement Social, en 2016 et 2017, cette faculté donnée au directeur général a été, en droit et fort logiquement, frappée d'irrégularité. En effet, la possibilité pour le directeur général d'un organisme d'Hlm de contribuer à la réalisation du quorum n'est pas conforme à la réglementation (art. R. 441-9 III et R. 421-1 du CCH) et cela de manière bien antérieure à 2013. Les fonctions des directeur général d'un office sont en effet incompatibles avec celles de membre du CA (art. R. 421-18 du CCH), ce dernier ne saurait en effet compléter le quorum en remplaçant l'un des six membres désignés parmi les administrateurs (art. R. 441-9 III du CCAH), étant rappelé que la CAL constitue une forme de démembrement du CA pour traiter des décisions d'attribution de logements.

Dans le cadre de son contradictoire transmis à l'ANCOLS en date du 28 septembre 2017, l'office avait pris acte de cette irrégularité mais avait indiqué qu'il pouvait être constaté, tout au moins depuis la nouvelle gouvernance (pratique systématique du vote en commission), qu'à aucun moment le Directeur général n'était intervenu pour compléter le quorum en CAL ou peser, de quelques manière que ce soit, sur les décisions d'attribution. Pour autant et fort logiquement, l'office avait pris l'engagement de procéder à la rectification nécessaire, le rapport définitif 2016-072 de l'ANCOLS faisant état de cette irrégularité au titre de « pratiques de gestion locative non conformes à la réglementation ».

La rédaction d'un nouveau règlement n'aura totalement de sens qu'à l'issue de l'exercice 2018 et donc de la promulgation de la loi « Elan » dont la présentation du projet traduit des impacts en matière d'attributions et développe les compétences de la commission.

Dès lors, la mise en œuvre de cette rectification consiste à avenanter, par la présente délibération, le règlement d'attribution de logements de Fourmies Habitat en modifiant le 6^{ème} paragraphe de l'article 11.1 « Composition de la Commission » comme suit :

Suppression de :

... « Le Directeur Général de l'Office peut compléter le quorum en l'absence d'un des administrateurs membres de la Commission d'Attribution » ...

Le reste du règlement des attributions demeure inchangé.

Il est proposé au Conseil d'Administration :

- De valider cette modification du règlement intérieur de la commission d'attribution des logements de Fourmies habitat, applicable sans délai ;
- De confier au Directeur Général et à ses services la mission de préparation et de rédaction d'un nouveau règlement d'attribution à la lumière de l'actualité réglementaire de cette année 2018 et, plus particulièrement, la prochaine loi « Elan » et de veiller, avant présentation au Conseil d'Administration, à la totale régularité et à la complétude de ce document au travers d'un travail d'échanges avec les services de l'Etat (D.D.T.M et D.D.C.S.) ;
- D'autoriser le Directeur Général ou son délégué pour accomplir tous les actes et à signer tous les documents en exécution de la présente délibération.

OBJET : SUIVI ANCOLS - CONTRAT DE LOCATION - REGLES DE PREAVIS

Le contrat de location en vigueur à Fourmies Habitat jusqu'en 2017 prévoit (yait), dans son article 4, un délai de congé (préavis) de deux mois. De plus, il consacre (ait) le principe selon lequel tout mois commencé est considéré comme un mois entier. Pour autant et depuis de nombreuses années, les règles en la matière ont évolué avec des délais susceptibles d'être modulés selon la situation du locataire. En droit, il existe ainsi trois délais de congés (préavis) possibles : le cas général des 3 mois, le cas de mutations dans le parc social de 1 ou 2 mois et le cas du préavis réduit à 1 mois.

En 2017 et progressivement, le service Gestion Locative a intégré, dans son fonctionnement et ses pratiques, cette nécessaire évolution. Toutefois et dans le cadre de la mission de contrôle exercée par l'Agence nationale de Contrôle du Logement Social, en 2016 et 2017, cette « ancienne » rédaction du contrat de location de Fourmies Habitat a été considérée comme non réglementaire, l'ANCOLS faisant état de cette irrégularité au titre de « pratiques de gestion locative non conformes à la réglementation » dans son rapport définitif 2016-072 du 5 décembre 2017. Les mêmes remarques de l'ANCOLS prévalent pour la sous location, formellement prohibée par la loi mais autorisées, sous conditions, par l'office.

Dans le cadre d'une refonte plus globale de la base documentaire de la gestion locative (règlement des attributions, quittance de loyers, etc.), il sera procédé à une réécriture du contrat de location, à la fois et bien évidemment sur le fond pour le rendre totalement en cohérence avec la réglementation actuelle mais également sur la forme pour une plus facile compréhension et pour une meilleure sensibilisation des locataires quant aux droits et obligations de chacun.

Entre temps et pour acter à la fois les changements de pratiques déjà installés, pratiques désormais en conformité totale avec la réglementation et pour mettre en œuvre les attendus de l'ANCOLS, il est proposé d'avenanter, par la voie de la présente délibération, le contrat type de location de Fourmies Habitat en apportant les modifications suivantes :

Articles 3 et 5 : suppression de toutes références au principe selon lequel « *Tout mois commencé est considéré comme un entier* ».

Article 4 : Le premier alinéa fixant un seul délai de préavis de 2 mois est remplacé par la rédaction suivante :

« Le locataire peut, à tout moment, mettre fin à la location, à charge pour lui d'en informer Fourmies Habitat, par lettre recommandée avec accusé de réception, courrier remis en main propre au personnel de l'office en son siège 35 rue Bouret 59610 Fourmies ou par exploit d'huissier, moyennant un préavis de trois mois.

Conformément à la réglementation et, en particulier à la loi « ALUR » n° 2014-366 du 24 mars 2014, ce préavis peut être réduit à un mois dans les cas d'espèce suivants :

- *Mutation professionnelle : l'origine de la mutation (imposée ou demandée) et l'éloignement géographique ne sont soumis à aucune condition.*
- *Perte d'emploi : le licenciement, la fin d'un CDD et la rupture conventionnelle d'un CDI sont assimilés à des pertes d'emploi. Sont exclus la démission, l'abandon de poste et le départ à la retraite.*
- *Nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi : les deux événements doivent impérativement survenir au cours du bail.*
- *Obtention d'un premier emploi : en CDD ou en CDI, ce qui exclut le stage conventionné.*
- *Bénéficiaire du revenu de solidarité active (RSA).*
- *Bénéficiaire de l'allocation adulte handicapé.*
- *Locataire dont l'état de santé justifie un changement de domicile (sur simple présentation d'un certificat médical). Sans limitation d'âge depuis la loi « Alur » (si la signature du bail est antérieure au 27 mars 2014, l'occupant ou l'un des conjoints doit avoir plus de 60 ans).*

Le parc locatif de Fourmies Habitat ne se situant pas en zone dite « tendue » (liste des communes concernées en annexe du décret n° 2013-392 du 10 mai 2013), les dispositions de la

loi « Macron » relatives au délai réduit de 1 mois en zone tendue, quelle que soit la situation du locataire, ne s'applique pas.

Le délai de préavis court à partir du jour :

- de la réception de la lettre recommandée par le bailleur (si la lettre recommandée n'a pas été remise au bailleur absent et a été renvoyée à l'expéditeur, la notification n'est pas valable ; si la lettre parvient au bailleur en retard ou lui est remise en retard, la date de résiliation du bail est repoussée d'autant),
- de la signification de l'acte d'huissier,
- de la remise en main propre. »

Article 9 : la mention « sans l'accord expresse et écrit de Fourmies Habitat » est supprimée de telle sorte à interdire toute possibilité de sous location.

Par ailleurs et s'agissant de la gestion du contrat de location et des remarques de l'ANCOLS, le Conseil d'Administration est informé les contrats sont, depuis le 3^{ème} trimestre 2017 signés par le Directeur Général de l'Office.

Il est proposé au Conseil d'Administration :

- De valider ces modifications du contrat de location de Fourmies habitat, applicables sans délai ;
- D'autoriser le Directeur Général ou son délégué pour accomplir tous les actes et à signer tous les documents en exécution de la présente délibération.