

# **Droit de réponse**

Rapport définitif de contrôle n° 2016-035

**Office public de l'Habitat de Nanterre**

**Nanterre (92)**



# OPH DE NANTERRE

## Rapport ANCOLS : Observations du conseil d'administration réuni en séance le 28 juin 2017

~~~~~

## RAPPORT ANCOLS

En date du 3 mai 2016 l'ANCOLS démarrait un contrôle de gestion de l'OPH de Nanterre. Un rapport provisoire était remis le 20 décembre, et le rapport définitif 2016-035 a été reçu le 24 mai 2017.

Conformément aux articles L. 342-9 et R. 342-14 du code de la construction et de l'habitation ce rapport définitif de contrôle est communiqué à chacun des membres du conseil d'administration. Il donne lieu à examen au conseil d'administration dans sa plus proche séance.

Le conseil d'administration peut, dans un délai de 4 mois, à réception du rapport définitif, adresser des observations écrites aux fins de leur publication.

Le rapport définitif de contrôle est également transmis au gouvernement et à la Caisse de Garantie du Logement Social ainsi qu'aux représentants de l'Etat dans le département.

Dans son rapport définitif l'ANCOLS relève :

- Une gouvernance qui fonctionne,
- Le rôle social joué par l'OPH de Nanterre,
- Une vacance maîtrisée,
- Le niveau satisfaisant de la qualité du service apporté au locataire,
- La place importante accordée à la concertation locative,
- La qualité du patrimoine du fait des interventions réalisées en matière de réhabilitation et d'entretien,
- Une performance de gestion indéniable permettant de dégager des résultats d'exploitation convenables, bien que limités, tout en modérant fortement le niveau des loyers,
- Une politique de développement bien cadrée, circonscrite à l'échelon communal.

L'ANCOLS pose la question de la stratégie à long terme et la pérennité du modèle économique actuel du fait du rattachement de l'office à l'établissement public territorial (EPT) Paris - Ouest - La Défense (POLD).

L'ANCOLS pointe une situation financière saine mais des marges de manœuvre limitées du fait des choix opérés, le modèle économique de l'office étant peu favorable à un autofinancement élevé.

Enfin l'ANCOLS demande :

- Une régularisation obligatoire des logements de fonction liés à la permanence technique,
- La communication complète des informations relatives au logement des salariés dans le patrimoine,
- Une mise en conformité des pratiques l'Office aux modalités d'application du SLS,
- La généralisation du repérage amiante dans les parties privatives à l'ensemble du patrimoine.
- La mise en place d'un marché de prestations juridiques pour le recours aux cabinets d'avocats (art. 29 du décret n°2016-360 du 25 mars 2016)

Les réponses suivantes peuvent être apportées :

- **Régularisation obligatoire des logements de fonction liés à la permanence technique**

Cette situation est régularisée. Une seule situation perdurait et concernait un salarié en départ à la retraite en mai 2017. Une délibération spécifique est soumise au conseil d'administration actant la fin du dispositif et sera transmise à l'ANCOLS avec le justificatif de quittancement de juin.

- **La communication complète des informations relatives au logement des salariés dans le patrimoine,**

Hors gardiens 80 salariés de l'office sont logés dans le patrimoine de l'office. Les attributions ont été faites dans le droit commun selon la réglementation et les dispositions en vigueur au moment de la gestion de leur demande de logement. Il s'agit pour l'office d'opérations courantes conclues à conditions normales au sens de l'article 423-11-1 du CCH, qui ne sont pas soumises à une autorisation préalable du conseil d'administration.

Cependant, en référence aux obligations de transparence de ce même article l'ANCOLS indique que la communication au conseil d'administration de la liste nominative spécifiant la localisation, la typologie et le loyer quittancé serait de nature à satisfaire à ces obligations. Cette liste sera remise sur table lors de la séance du conseil.

Par ailleurs afin de répondre à l'objectif de transparence il est proposé de systématiser l'information au conseil d'administration des attributions de logement faites par la commission d'attribution de logement aux salariés de l'office.

- **Une mise en conformité des pratiques de l'Office aux modalités d'application du Supplément de Loyer de Solidarité,**

Le supplément de loyer de solidarité a connu de profondes évolutions depuis son instauration par la loi n° 96-162 du 4 mars 1996. Diverses dispositions législatives sont venues le renforcer. Dans son application l'office a toujours voulu être attentif aux effets contraires aux enjeux de mixité portés par le conseil d'administration et définis dans la CUS. L'absence de PLH intercommunal, jusqu'en 2016, qui permettait de disposer de zones d'exonération a conduit l'office à mettre en attente la stricte application des dispositions législatives et réglementaires relatives au supplément de loyer de solidarité.

Depuis, la loi n° 2017-86 relative à l'Égalité et à la Citoyenneté du 27 janvier 2017 introduit de nouvelles règles dans l'application du SLS. Elle prévoit l'application d'un barème de SLS sans dérogation à partir de 2018. Certains quartiers tels que ceux en politique de ville sont toutefois exonérés. Elle prévoit également la perte du droit au maintien dans les lieux sous certaines conditions en cas de non réponse à l'enquête SLS. Mais elle maintient la possibilité pour le PLH d'adapter le SLS.

Cette loi durcit une nouvelle fois l'application du SLS : elle supprime les modulations, les CUS ne permettent plus de déroger aux dispositions du SLS.

De même, le plafonnement du cumul du SLS et du montant du loyer principal est fixé à 30% des ressources a minima (contre 25% auparavant).

Les sanctions en cas de non réponse à l'enquête SLS sont relevées. Elles vont jusqu'à la perte du maintien dans les lieux pour les locataires qui n'ont pas répondu à l'enquête deux années de suite.

Concernant notre patrimoine, le périmètre d'application du SLS fixé au PLH comprend 1667 logements. En effet, hors Quartiers Politique de la Ville 2760 logements sont exonérés dans

le cadre d'une sectorisation mise en place dans le PLH. Sur ce périmètre, en l'état des informations en notre possession, 283 familles seraient potentiellement concernées par le SLS.

Il est à noter que de nombreux ménages ne répondent pas à l'enquête SLS et entrent dans le champ d'application du SLS maximum.

Il convient également de rappeler que les produits des surloyers sont reversés à l'état dans le cadre de la contribution annuelle sur les logements sociaux. Il s'agit donc d'une taxe.

Au regard de ces éléments il est proposé au conseil d'administration d'engager l'office dans une régularisation de l'application du SLS à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018 pour permettre une bonne anticipation de la communication aux locataires concernés. La mise en œuvre au 1<sup>er</sup> janvier 2018 permettra également de prendre en compte les nouvelles dispositions issues de la loi relative à l'égalité et la citoyenneté.

La démarche pourrait être la suivante :

- Une communication dans le cité mag de la rentrée
- Un courrier adressé individuellement à chaque ménage concerné l'alertant sur les nouvelles dispositions qui s'imposent à l'office
- La conduite de l'enquête SLS en octobre 2017 afin de disposer des revenus 2016 permettant le calcul du surloyer.

- **La généralisation du repérage amiante dans les parties privatives à l'ensemble du patrimoine.**

Les Dossiers Technique Amiante (DTA) ont été réalisés sur l'ensemble du patrimoine concerné et mis à disposition de l'ensemble des locataires. Ils concernent la situation dans les parties communes. Ce travail a été réalisé sous l'égide de la commission amiante mise en place à l'office.

Les Dossiers Amiante Partie Privative (DAPP) sont réalisés suite à des états de lieux (diagnostic avant travaux). 102 logements ont été concernés, localisés dans 76 résidences différentes. Pour chacun d'eux les conclusions ont attesté de la conformité des logements à la réglementation en vigueur.

Il convient de souligner les conditions économiques de la réalisation des DAPP sur les logements restant estimées à 766 218,75 € HT

Contrairement aux DTA, qui concernent les parties communes et sont de vrais diagnostics complets avec des suivis appropriés, les DAPP ne sont que des repérages visuels concernant les seuls produits dits de la liste A (calorifugeage, faux-plafonds et flocages). En l'état ce type de diagnostic est notoirement insuffisant.

Pour que progressent les actions de prévention contre l'amiante, il importerait que la réglementation, ainsi que les conditions de financement, changent sur ce point.

- **La mise en place d'un marché de prestations juridiques pour le recours aux cabinets d'avocats (art. 29 du décret n° 2016-360 du 25 mars 2016)**

Dans l'exercice de ses missions l'Office recourt à divers cabinets d'avocats en fonction de leur spécialisation et de la nature des conseils requis. Considérant l'activité de l'Office il est nécessaire de pouvoir conserver le recours à des avocats spécialisés.

Notons que la directive 2014/24/UE a atténué les règles de publicité et de mise en concurrence applicables aux marchés de représentation juridique. Pour les prestations de représentations et les consultations juridiques le pouvoir adjudicateur fixe librement les modalités de la mise en concurrence, en prenant compte le montant et les particularités du marché public.

L'office se mettra en conformité des prescriptions transposées à l'article 29 du décret du 25 mars 2016 relatif aux marchés publics.

En conclusion le conseil d'administration est invité à :

- Prendre acte de la fin du dispositif de logements de fonction pour les astreintes techniques
- Prendre connaissance de la liste des salariés logés dans le patrimoine et acter le principe d'une communication en conseil d'administration des nouvelles attributions décidées en commission d'attribution
- Engager l'office dans l'application du SLS tel qu'issu de la loi relative à l'Egalité et la Citoyenneté à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018 et valider la démarche proposée.
- Poursuivre le travail sur l'amiante dans le cadre de la commission adhoc

---

Après avoir pris connaissance du rapport de l'ANCOLS et des réponses apportées, le Conseil d'Administration a adopté à l'unanimité les dispositions soumises et énoncées ci-dessus.