

Droit de réponse

Rapport définitif de contrôle n° 2015-233

**Office public de l'Habitat
Ermont Habitat**

Ermont (95)

ANCOLS
Délégation territoriale de l'ANCOLS
1 rue du Général Leclerc
92800 PUTEAUX

Nos réf : SV/CE

Ermont, le 1^{er} mars 2017

Recommandé avec AR N° 2C 112 432 9658 7

Objet : Droit de réponse du Conseil d'Administration au rapport définitif n°2015-233 de l'ANCOLS

Monsieur le Directeur Général,

Vous avez, par courrier en date du 21 novembre 2016, transmis le rapport définitif de contrôle de l'Office Ermont Habitat désormais dénommé Val Parisis Habitat.

Le Conseil d'Administration du 15 décembre 2016 a pris acte de ce rapport et a souhaité exercer son droit de réponse conformément à l'alinéa 4 de l'article R. 342-14 du code de la construction et de l'habitation.

Le Conseil d'Administration du 16 février 2017 a délibéré à l'unanimité sur le présent droit de réponse.

Nous tenons tout d'abord à souligner la qualité des échanges qui ont pu se nouer au cours de la mission de contrôle de l'ANCOLS qui s'est déroulée sur le premier semestre 2016.

Nos équipes ont ainsi pu échanger avec l'Agence sur l'ensemble des sujets et répondre à tous les questionnements.

L'ANCOLS a pu constater le dynamisme de notre organisme qui, comme le rapport le mentionne clairement, conjugué à la fois : **une situation financière favorable adossée à une exploitation saine, un patrimoine en excellent état d'entretien, en passe d'être entièrement réhabilité, et une qualité de service apportée aux locataires satisfaisante.**

Les fondamentaux de notre métier de bailleur social sont donc pleinement et efficacement assurés.

L'Agence a toutefois soulevé dans sa fiche récapitulative deux « points faibles » et quatre « irrégularités ».

Nous souhaitons, à ce propos, revenir sur ces éléments à la fois sur la forme et le fond tant ils nous paraissent excessifs au regard des faits évoqués et des actions réalisées avant et pendant le contrôle.

➤ Premier point identifié : Procédures écrites insuffisantes

Le qualificatif d'« insuffisantes » ne nous paraît pas juste.

Les bons résultats de notre organisme soulignés par l'ANCOLS n'ont pas souffert d'un manque de procédures. Le rapport de la MILOS de 2009 n'avait d'ailleurs fait aucune remarque particulière à ce sujet.

L'Office, qui avec 16 salariés administratifs ne dispose pourtant pas de moyens internes comparables à d'autres grosses structures, a le souci constant de décrire une part importante de ces process internes.

C'est dans cet esprit que nous avons décidé de nous engager, dès début 2015, dans une démarche de certification Qualibail dont l'exigence est forte en matière de procédures. Cette certification a été obtenue le 27 décembre 2016.

Nous tenons également à souligner que dans le cadre du contrôle nous avons réactualisé ou précisé un certain nombre de procédures : politique d'attributions, règlement intérieur de la CAL, note de frais etc.

Notre organisme nous semble donc aujourd'hui doté des outils internes utiles et suffisants pour continuer à être efficace et performant au service de nos locataires et partenaires.

➤ Deuxième point identifié : Absence de projet de développement

De la même manière que pour le point précédent, le qualificatif d' « absence » ne nous paraît pas correspondre à la réalité de l'histoire et de la stratégie de notre organisme.

Jusqu'au 31/12/2015 l'Office était communal et son territoire de développement était essentiellement celui d'Ermont.

Dans ce contexte nous nous sommes attachés à la fois à investir fortement et régulièrement pour garantir un niveau de confort toujours optimal de notre parc de logements et à le développer par l'acquisition (500 logements ex-ICADE en 2004 puis 2010) et par la construction de nouveaux programmes (35 logements livrés en 2010, 19 livrés en 2014 et 84 prévus en 2018) ce qui représente une augmentation du patrimoine de 38% en 15 ans.

Nous n'avons pas hésité à engager des opérations complexes de démolition/reconstruction dont celle en cours sur la résidence Obré avec la reconstruction de 84 logements en lieu et place des 24 logements anciens et vétustes.

Conscient des limites du développement sur la commune d'Ermont qui compte déjà 35% de logements sociaux, et dont le foncier disponible s'est raréfié, le Conseil d'Administration a décidé dès fin 2014/début 2015 d'une seconde étape de son projet de développement.

Il a alors engagé les discussions avec l'intercommunalité et l'Etat en vue du rattachement de l'Office à l'agglomération Val et Forêt et de fait à la nouvelle agglomération Val Parisis (15 communes et 265 000 habitants).

Ce rattachement est effectif depuis le 1^{er} janvier 2016, soit un an avant la date prévue initialement par la loi ALUR. Il ouvre de réelles et concrètes perspectives sur un territoire sur lequel les besoins et projets de logements sont nombreux.

Val Parisis Habitat est ainsi associé étroitement à la définition en cours par l'agglomération de sa stratégie en matière d'habitat (CIL, PLH, Contrat de Ville) et a enclenché une démarche active auprès des communes pour concrétiser des premières opérations. Un contrat de réservation de 9 logements en VEFA a, par exemple, été signé en novembre 2016 sur Beauchamp et d'autres projets sont en négociation avancée sur Plessis Bouchard, Bessancourt et Eaubonne.

En parallèle notre organisme essaye, malgré la réduction des financements de l'Etat, de dégager des marges de manœuvre financières pour accompagner cette nouvelle stratégie de développement : renégociation des prêts CDC, apport des prêts haut de bilan CDC/Action Logement, etc.

Pour bien structurer cette démarche de développement, à notre nouvelle échelle intercommunale, nous délibérerons prochainement en Conseil d'Administration :

- sur un plan stratégique de patrimoine intégrant nos projets de réhabilitation restant à conduire sur notre parc ancien, et des hypothèses réalistes de nouvelles opérations de production de logements, en fonction des fonds propres que nous pouvons raisonnablement affecter, dans les cinq ans qui viennent, sur de nouvelles opérations, sans altérer la qualité de service du parc existant.

- sur des critères d'engagement des opérations nouvelles (territoires prioritaires, quotité de fonds propres affectable etc.), et sur une procédure écrite d'engagement des nouvelles opérations.

Val Parisis Habitat a donc bien un projet de développement dont les contours précis sont en cours de définition en concertation étroite avec sa nouvelle collectivité de rattachement.

S'agissant en second lieu des irrégularités, il nous semble davantage question d'anomalies ou d'erreurs non intentionnelles.

- Première anomalie identifiée : non-respect des règles de la commande publique pour un marché de prestations juridiques.

Comme indiqué dans notre courrier du 05/09/2016, faisant suite à la transmission du rapport provisoire, l'Office prend acte de l'observation concernant les missions de conseils juridiques.

Néanmoins nous faisons remarquer que cette question fait régulièrement débat (Cf. Directive européenne 2014/24/UE du 26 février 2014) avec des évolutions ou des interprétations changeantes.

Le nouveau code des marchés publics réintroduit ainsi le fait qu'à compter du 1^{er} avril 2016 les activités liées aux services juridiques de représentation ne sont plus soumises qu'à un régime allégé puisque les acheteurs doivent à leur propos définir « librement les modalités de publicité et de mise en concurrence en fonction du montant et des caractéristiques du marché public ».

Val Parisis Habitat a établi une relation de confiance durable avec son cabinet d'avocats dont la mission, et c'est essentiel de le rappeler, est de défendre au mieux l'intérêt de l'organisme.

- Seconde anomalie identifiée : 7 attributions en dépassement de plafond de ressources.

Si nous ne contestons pas la réalité de ces dépassements de plafonds il nous paraît important de les replacer dans leur contexte à la fois global et particulier.

Ils concernent ainsi une proportion très faible des attributions. 7 attributions correspondent en effet à seulement 1,2% des 569 dossiers présentés en CAL pour la période 2011 à 2015.

Si nous considérons chaque dossier, des explications transparentes sont à chaque fois fournies. S'il y a eu des erreurs non intentionnelles, il faut y voir également notre volonté de trouver des solutions à des situations familiales souvent complexes et instables. Cela nous paraît être pleinement en adéquation avec notre vocation sociale.

- N° logt 602 résidence Espérances (dépassement de plafond annuel de 3% soit 1032€) : il s'agissait d'une famille qui occupait un T5 depuis 1991. Les enfants étant partis sauf un, l'un des conjoints ayant un problème de santé ne pouvant pas monter les étages (certificat du médecin donné), cette famille a demandé à être relogée dans un logement plus petit T3 et situé au rez-de-chaussée. Une opportunité s'est trouvée et leur demande a été présentée à la CAL avec d'autres candidats. Il est à préciser que le conjoint allait dans l'année partir en retraite. C'est au regard de ces éléments que la CAL a attribué le logement T3.
- N° logt 5401 résidence Rossignaux 2 (dépassement de plafond annuel de 30% soit 3798€) : le candidat retenu a été apprécié en fonction d'un plafond annuel de ressources PLUS qu'il ne dépassait pas. Or le logement était classé en PLAI dont le plafond de ressources est différent et inférieur à celui du PLUS. C'était une erreur, le plafond indiqué était erroné.
- N° logt 162 résidence les Carreaux (dépassement de plafond annuel de 73% soit 16303€) : cette attribution était à titre provisoire. Le locataire était le chef de chantier qui suivait et coordonnait les travaux réalisés dans un lycée et sur une piscine de la commune d'Ermont. Or cette personne résidait loin du chantier. A la fin des travaux le logement a bien été restitué. Il a été occupé du 24/01/2012 au 01/08/2013.
- N° logt 2732 résidence Rossignaux 1 (dépassement de plafond annuel de 9% soit 3722€) : le candidat retenu a refusé le logement. Il lui a été attribué par la suite un logement classé PLS et ne dépassait pas le plafond correspondant.
- N° logt 1195 Résidence Rossignaux 1 (dépassement de plafond annuel de 9% soit 2081€) : ce candidat avait des revenus instables. Ses revenus en 2012 étaient inférieurs au plafond. Ceux de 2013 (n-2) qui sont ceux de référence

étaient supérieurs au plafond. En 2014 et 2015 les revenus déclarés (16k€) étaient largement inférieurs au plafond PLUS. 2013 était une année exceptionnelle où ses revenus ont progressé d'une façon significative.

- N° 1262 Résidence Saint Flaive (dépassement de plafond annuel de 1% soit 228€) : la locataire qui occupait un logt en PLI (loyer élevé) depuis août 2000 s'est retrouvée seule sans enfants partis vivre avec leur père. Ne pouvant pas faire face au paiement du loyer à venir pour un T4 en PLI, elle a demandé un T2 avec un loyer moindre. Afin d'éviter des impayés et compte tenu de l'inadéquation de la taille du logement en raison de la nouvelle situation familiale, la CAL a attribué un T2.
 - N° logt 2 Résidence Philippon (dépassement de plafond annuel de 12% soit 2761€) : il s'agit d'un logement faisant partie d'un immeuble destiné à accueillir uniquement des élèves infirmiers(ères) de l'Hôpital d'Eaubonne. La personne présentée par l'Hôpital a fait valoir qu'elle était en rupture familiale et qu'elle s'orientait vers la formation d'infirmière et devait commencer les cours.
- Troisième anomalie identifiée : diverses irrégularités relatives au fonctionnement de la CAL.

Le rapport fait mention d'insuffisances ou d'anomalies concernant le fonctionnement de la CAL.

Dans le cadre du contrôle et comme indiqué dans le corps du texte du rapport définitif, l'Office a pris en compte tous les points relevés par l'Agence :

- Approbation de la politique d'attributions, du nouveau règlement de la CAL et des règles et critères d'attributions des logements par le Conseil d'Administration du 02 mai 2016,
- Les procès-verbaux des CAL sont systématiquement signés par le Président de l'Office,
- Le Maire de la Commune et Président de l'EPCI sont systématiquement convoqués aux séances,
- La feuille d'émargement est datée,
- La fiche individuelle de demande de logement mentionne le bon plafond de financement applicable au logement.

Elles ne sont donc plus d'actualité.

- Quatrième anomalie identifiée : conditions d'attribution d'un logement à l'ancien directeur général

Par souci de transparence l'attribution de ce logement « PLI » a été examinée par la CAL le 15 novembre 2011 alors qu'il n'y a aucune obligation à le faire.

Il ne nous semble pas utile d'étayer davantage les explications fournies par l'ancien Directeur Général et par nous-mêmes dans notre courrier du 05/09/2016.

Voici, Monsieur le Directeur Général, les explications et précisions que nous souhaitons vous communiquer.

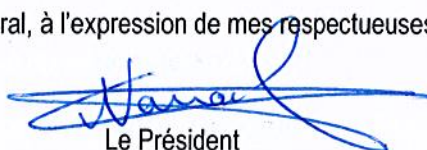
Elles démontrent, comme le souligne aussi votre rapport, notre dynamisme, notre capacité d'adaptation à un contexte du logement social très mouvant, et notre souci de clarté et d'efficacité de nos actions.

Soyez assuré que les anomalies ou erreurs non intentionnelles et sans gravité ont été prises en compte et corrigées.

Nous espérons donc que, compte-tenu de tous ces éléments, le Conseil d'Administration de l'Agence ne confirmera pas la sanction envisagée de 24 370 €.

Le Conseil d'Administration et les équipes de Val Paris Habitat se tiennent à votre disposition.

Je vous prie de croire, Monsieur le Directeur Général, à l'expression de mes respectueuses salutations.



Le Président
Joël NACCACHE