

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT RIVES DE SEINE HABITAT EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Séance du 18 Mars 2024

Objet : Information sur la transmission à l'ANCOLS de documents structurants faisant suite aux rapports définitifs de contrôle de cette Agence sur les anciens Offices de Puteaux, Courbevoie et Levallois

L'an deux mille vingt-quatre, le 18 mars, les membres composant le Conseil d'Administration, convoqués régulièrement et individuellement, se sont réunis au lieu ordinaire de leur séance (91, rue Jean Jaurès – 92800 Puteaux) :

Etaient présents : Madame Joëlle CECCALDI-RAYNAUD - Madame Agnès POTTIER-DUMAS - Monsieur Jacques KOSSOWSKI - Madame Olivia BUGAJSKI - Madame Raymonde MADRID - Madame Sybille d'ALIGNY - Madame Sophie DESCHIENS - Madame Michelle LAUGIER - Monsieur Bernard GAHNASSIA - Madame Françoise PHILIPPERON-BOUCHEREAU - Monsieur Frédéric ROBERT - Madame Catherine MORELLE - Madame Victoria DOGNIN - Madame Chantal LABORDA - Madame Stéphanne REVERRE-GUEPRATTE - Monsieur René MICHAUX - Madame Laura REZGUI-DUMAS - Monsieur Hugo DAPINO - Monsieur Jean-Yves CAVALLINI - Madame Annie MANDOIS - Madame Dabia MESSILI - Monsieur Thomas ROUSSET - Monsieur Guy QUENNEVILLE - Monsieur Pascal MOREAU-LUCHAIRE

Ont donné pouvoir :

Monsieur Gérard HUOT à Madame Agnès POTTIER-DUMAS
Monsieur Laurent PASCAL à Monsieur Jacques KOSSOWSKI
Monsieur Vincent FRANCHI à Monsieur Bernard GAHNASSIA
Madame Maria GARCIA à Madame Sybille d'ALIGNY
Madame Chantal SAMOUILHAN à Madame Joëlle CECCALDI-RAYNAUD
Monsieur Luc AIT AISSA à Monsieur Pascal MOREAU-LUCHAIRE

Etaient excusés :

Etaient absents :

LE CONSEIL

Vu le Code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L. 342-1 à L. 342-9 et R. 342-6 à R. 342-14 ;

Vu le Code des relations entre le public et l'administration et notamment ses articles L. 112-1 et L. 112-13 ;

Vu l'arrêté DRIHL92-SHRU n°2022-77 du 1er juin 2022 autorisant la fusion-absorption des OPH de Courbevoie et Levallois au profit de l'OPH de Puteaux à compter du 1er juillet 2022 et le changement d'appellation de l'OPH de Puteaux en « OPH Rives de Seine Habitat » ;

Considérant que les anciens Offices Publics d'Habitat de Puteaux, Levallois et Courbevoie ont fait l'objet chacun, à partir de 2021, d'un contrôle et d'une évaluation de leur gestion par l'Agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS) en tant qu'organismes de logement social pour les exercices 2016-2021 ;

Vu les rapports définitifs remis par l'ANCOLS le 28 mars 2023 concernant le contrôle sur les anciens Offices de Puteaux, Courbevoie et Levallois et communiqués préalablement aux membres du Conseil d'administration ;

Vu les réponses apportées par l'OPH Rives de Seine Habitat aux rapports définitifs de l'ANCOLS sur les anciens Offices de Puteaux, Courbevoie et Levallois ;

Considérant que ces rapports définitifs abordaient principalement les sujets suivants à travers soit des recommandations soit des observations :

- Se doter d'une stratégie patrimoniale commune aux trois offices, adossée à une politique d'investissement plus ambitieuse notamment sur le développement et l'office n'a disposé d'aucun PSP entre 2017 et 2020,
- Réduire significativement les coûts de gestion dans le cadre de la fusion,
- Bâtir un nouveau PMT à l'échelle des trois offices, beaucoup plus ambitieux sur l'investissement en termes de développement et d'engagement sur le parc existant, intégrant une trajectoire d'amélioration continue de la CAF,
- Actualiser le règlement intérieur du Conseil d'administration, renforcer son implication dans le suivi de la stratégie de l'Office,
- Renforcer le contrôle interne, notamment en mettant en place des procédures, des tableaux de bords et en fiabilisant les données,
- Les OPH de Courbevoie, Levallois et Puteaux ne respectent pas l'obligation des 12 000 logements sociaux gérés,

- Le Directeur Général doit rendre compte de sa gestion au CA en lui présentant un rapport annuel,
- Les règles en matière de passation des marchés publics doivent toujours être respectées,
- La politique d'attribution des logements doit être conforme aux articles L.441-1 et R.441-1 du CCH,
- L'office doit mettre œuvre l'ensemble des dispositifs légaux prévoyant la perte du droit au maintien dans les lieux de certains locataires,
- L'Office doit informer systématiquement les réservataires dès la vacance d'un logement,
- La composition et le fonctionnement des CALEOL doivent respecter le Code de la Construction et de l'Habitation,
- Trois candidats doivent être présentés à la CALEOL pour chaque logement,
- Les personnes morales qui louent des logements conventionnés doivent correspondre aux critères du Code de la construction et de l'habitation,
- Les objectifs d'attributions à des candidats labellisés DALO doivent être atteints conformément à la loi égalité citoyenneté n°2017-86 du 17 janvier 2017 en matière de mixité sociale,
- Le Conseil de concertation locative doit assurer ses prérogatives définies à l'articles 44 ter de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986.

Considérant que, pour chacun de ces sujets, l'OPH a pris des décisions et des mesures et a mis en place une organisation, se traduisant par exemple par des délibérations votées en Conseil d'administration, par des conventions ou des accords avec des tiers, par des modes opératoires internes et des suivis périodiques d'indicateurs...

Considérant que les documents ainsi élaborés ont été transmis à l'ANCOLS le mardi 27 février dernier par courrier recommandé avec une copie déposée au Ministère chargé du logement,

Ces documents sont les suivants :

- La délibération du Conseil d'administration du 29 juin 2023 sur l'approbation du lancement de la rédaction du PSP et de la CUS,
- Le PSP avant approbation du Conseil d'administration,
- Le rapport sur les économies d'échelles engendrée par les marchés publics,
- L'évolution de la flotte automobile,
- L'évolution des personnels de proximité,
- Le PMT,
- La délibération du Conseil d'administration de l'OPH du 13 juillet 2022 sur l'approbation du règlement intérieur du CA,
- Le règlement intérieur du CA,

- Le tableau de bord mensuel des agences de l'OPH,
- Le tableau de bord des indicateurs techniques,
- Le tableau de bord des indicateurs généraux,
- Le tableau de bord des restes à recouvrer,
- Le point budgétaire semestriel,
- La présentation de la démarche du renforcement du contrôle interne,
- Délibération du Conseil d'administration de l'OPH du 21 décembre 2023 sur l'autorisation de conventionner 18 logements au 83 rue Pierre Brossolette à Courbevoie,
- Délibération du Conseil d'administration de l'OPH du 13 décembre 2022 sur l'approbation de l'acquisition de 12 logements auprès de la SA Logirep,
- Délibération du Conseil d'administration de l'OPH du 18 octobre 2023 sur l'approbation du projet mandat de gestion entre la SA Logirep et l'OPH portant sur une résidence 4 rue des Vieilles Vignes à Courbevoie,
- Le rapport annuel 2022,
- Le guide interne des procédures pour les achats et les marchés publics,
- La fiche de recensement des besoins,
- La fiche de demande d'avenant,
- Le bilan des marchés formalisés de l'OPH pour 2022,
- Délibération du Conseil d'administration de l'OPH du 31 mars 2023 sur la définition de la politique d'attribution des logements,
- Définitions de la politique d'attribution,
- Justification de la publicité de la politique d'attribution,
- Délibération du Conseil d'administration de l'OPH du 21 décembre 2023 sur l'information sur la mise en œuvre de la perte du droit au maintien dans les lieux,
- Etudes de recensement du public de locataire concerné par l'EOL,
- Mode opératoire pour l'EOL,
- Note d'instruction aux services en charge des CALEOL (vacance d'un logement),
- Délibération du Conseil d'administration de l'OPH du 21 décembre 2023 sur l'information des réservataires de la vacance d'un logement,
- Mode opératoire pour la déclaration de la vacance d'un logement,
- La déclaration de la vacance d'un logement,
- Délibération du Conseil d'administration de l'OPH du 13 juillet 2022 sur la désignation des membres des CALEOL,
- Délibération du Conseil d'administration de l'OPH du 31 mars 2023 sur la désignation des administrateurs représentant des locataires membres des CALEOL,
- Le courriel confirmant la participation des Cités CARITAS aux CALEOL,
- Note d'instruction aux services en charge des CALEOL (3 candidats),
- Mode opératoire pour la présentation de trois candidats minimum par logement,
- Procès-verbaux des CALEOL (janvier 2024),
- La présentation de trois candidats par logement,
- Nouveau contrat de location avec l'association Jean Wier,
- Lettre de confirmation de la location de logement avec l'ADEP,
- Attestation de la résiliation du contrat de bail avec Handicap sans Frontières,
- Note d'instruction aux services en charge des CALEOL (DALO),
- Délibération du Conseil d'administration de l'OPH du 21 décembre 2023 sur l'approbation de l'organisation de l'OPH pour la préparation des CALEOL en faveur des publics prioritaires,
- Procédure interne,
- Les attributions des CALEOL en faveur des publics prioritaires,

- Délibération du Conseil d'administration de l'OPH du 31 mars 2023 sur l'approbation du PCL,
- PCL 2023-2027,
- Procès-verbaux du Conseil de patrimoine et des CCL,

Après en avoir délibéré,

Vu le rapport de Madame le Président,

PREND ACTE

Article 1^{er} : Le Conseil d'administration a été informé des documents structurants transmis par l'OPH à l'ANCOLS faisant suite aux rapports définitifs de contrôle de cette Agence sur les anciens Offices de Puteaux, Courbevoie et Levallois.

Article 2 : Le Conseil d'administration a pris acte de ce transfert de documents à l'ANCOLS le 27 février 2024, avec transmission en copie au Ministère chargé du logement.

Article 3 : La présente délibération sera transmise à :

- L'ANCOLS
- Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine.



ADOpte
Pour Extrait Conforme
Le Président,