

MAINE-ET-LOIRE HABITAT – OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT - 11 rue du Clon – ANGERS

EXTRAIT DES DELIBERATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

LE MARDI 25 JUIN 2024 À 9 H 30, S'EST RÉUNI, 11 RUE DU CLON À ANGERS, LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT – MAINE-ET-LOIRE HABITAT

♦ Présents

Messieurs	Alain MAINGOT (Président)	Représentant du Conseil départemental
	Gilles LEROY	Représentant du Conseil départemental
	Franck POQUIN	Représentant du Conseil départemental
Mesdames	Jocelyne MARTIN	Représentante du Conseil départemental
	Natacha POUPET-BOURDOUDEX	Représentante du Conseil départemental
Messieurs	Pascal CASSIN	Désigné par le Conseil départemental
	Marc GOUA	Désigné par le Conseil départemental
Mesdames	Priscille GUILLET	Désignée par le Conseil départemental
	Mireille POILANE	Désignée par le Conseil départemental
Madame	Virginie BEURTON-LE-MIGNON	Représentante d'Action Logement
Messieurs	Philippe LESCURIEUX	Représentant de l'UDAF
	Philippe BOURIGAULT	Représentant des locataires CGL
	Franck LEMESLE	Représentant des locataires CGL
	Christophe MONTMANEIX	Représentant des locataires CGL
Madame	Véronique HERY	Représentante des locataires AFOC
Messieurs	Philippe COUASNON	Représentant de la CGT
	Henri VOISINE	Représentant de la CFTD
Mesdames	Clarisse ESNAULT	Représentante du Comité Social et Economique
	Sandrine MANNONI	Représentante du Comité Social et Economique
	Nadine BODIN	Représentante du Comité Social et Economique
Monsieur	Romain POIRIER	Représentant du Comité Social et Economique

♦ Excusés

Mesdames	Marie-Jo HAMARD	Représentante du Conseil départemental (représentée par pouvoir à M. LEROY)
	Sandrine LION	Désignée par le Conseil départemental (représentée par pouvoir à M. MAINGOT)
	Elisabeth MARQUET	Désignée par le Conseil départemental (représentée par pouvoir à Mme POUPET-BOURDOUDEX)
Monsieur	Christophe POT	Désigné par le Conseil départemental (représenté par pouvoir à M. POQUIN)

♦ Absents

Mesdames	Sandrine LECOMTE	Représentante des associations d'insertion
	Viviane LE TIRILLY	Représentante de la Direction Départementale des Territoires
Monsieur	Gérard PASQUIER	Représentant de la CAF

♦ Assistaient également à la séance

Messieurs	Laurent COLOBERT	Directeur général de Maine-et-Loire Habitat
	Benoit RATIER	Directeur général Adjoint de Maine-et-Loire Habitat
	Thierry CHAPRON	Directeur Financier
	Dominique GRIGNON	KPMG – commissaire aux comptes)

➤ GOVERNANCE ET RESSOURCES

◆ BILAN GÉNÉRAL – AUTRES RAPPORTS

✓ Examen du rapport définitif de contrôle de l'ANCOLS (Agence Nationale de Contrôle du Logement Social)

L'Agence Nationale de Contrôle du Logement Social (ANCOLS) exerce un contrôle sur les OPH Maine-et-Loire Habitat en vertu de l'article L. 342-2 du code de la construction et de l'habitation. Sa mission consiste à :

- Contrôler le respect des dispositions législatives et réglementaires : l'emploi conforme des subventions, prêts ou avantages consentis par l'Etat ou par des collectivités et établissements de rattachement.
- Evaluer :
 - L'efficacité avec l'OPH s'acquitte de la mission d'intérêt général qui lui est confiée au titre de l'article L.411-2 du CCH,
 - La gouvernance,
 - L'efficacité de la gestion, l'organisation territoriale,
 - L'ensemble de l'activité consacrée à la mission de construction (...) et de gestion du logement social.

L'ANCOLS rappelle par ailleurs que tout manquement, irrégularité, faute grave de gestion, carence dans la réalisation de l'objet social ou non-respect des conditions d'agrément peut conduire à des sanctions prises par le ministre chargé du logement, sur proposition du conseil d'administration de l'ANCOLS.

Lors de son contrôle, l'ANCOLS a porté les commentaires suivants :

Les instances de gouvernance jouent pleinement leur rôle, l'OPH est bien organisé et la mission d'intérêt général qui lui incombe est globalement assurée de manière très satisfaisante. L'OPH a mis en œuvre des procédures et des outils lui permettant de structurer le pilotage de son activité et de disposer d'un contrôle interne probant.

Après une période de distension des liens, l'OPH a développé ses relations avec sa filiale, la coopérative Anjou Atlantique Accession (désormais Jaxed), dans une logique pertinente de synergie de «groupe».

Sur le plan patrimonial, l'organisme dispose d'une stratégie claire qui repose sur un développement soutenu, un programme de ventes ambitieux et une massification de ses interventions en matière de traitement de son parc énergivore. Les résultats obtenus sont en conformité avec les objectifs poursuivis.

L'OPH assure un niveau élevé de maintenance et de requalification de son patrimoine, et veille au respect de la réglementation sur le volet sécurité du parc. L'ensemble des activités analysées respectent les dispositions applicables, à l'exception de quelques éléments du processus relatif à la vente de logements que l'OPH doit régulariser.

Maine-et-Loire Habitat joue un rôle social indéniable en termes de publics accueillis et de qualité de service rendu. Les risques locatifs (impayés et vacance de logements) sont maîtrisés. L'activité de gestion locative est globalement bien assurée. Il appartient néanmoins à l'organisme d'améliorer ses résultats en matière d'attribution au bénéfice des ménages du premier quartile de revenus. Par ailleurs, faute de disposer d'une base de données relative aux taux de loyer plafond applicables, le contrôle global de conformité des loyers pratiqués n'a pu être opéré. L'OPH s'est engagé dans un travail de régularisation de cette carence qui doit aboutir à brève échéance.

Le pilotage optimisé de la situation financière de Maine-et-Loire Habitat, par ailleurs saine et solide, permet de financer les ambitions patrimoniales sur le parc existant et sur le développement de l'offre nouvelle. L'office sait mobiliser les ressources externes (titres participatifs en 2021 et 2024 et subventions FEDER) pour compléter sa mise de fonds propres, abondés par les produits de cession, rendant ainsi soutenable le financement des opérations et son haut niveau d'activité.

☐ La synthèse proposée par l'ANCOLS relève les points forts suivants :

- Organisation et fonctionnement performants

- Parc de logements de qualité et bien entretenu
- Rôle social assuré
- Intensification des actions patrimoniales (production neuve, maintenance et réhabilitation)
- Politique ambitieuse de rénovations énergétiques
- Situation financière solide dans toutes ses composantes et pilotée

- Aucune recommandation
- Irrégularité au sens de l'art L.342-12 du CCH

Observation 1 : Maine-et-Loire Habitat n'atteint pas systématiquement les objectifs des ménages du premier quartile de revenus en dehors des quartiers prioritaires (article L. 441-1 du CCH).

Observation 2 : L'office n'a pas été en capacité de fournir les informations exhaustives relatives aux taux de loyers

Un plan d'actions a été mis en place pour chacune de ces observations. Dans le cadre des attributions au profit du premier quartile de revenus :

- Un temps de formation et d'information sur la gestion du 1er quartile auprès des membres des CALEOL, des personnels en charge de la prospection et des élus
- Un suivi mensuel du tableau de pilotage communiqué à la CALEOL une fois par trimestre permettra d'ajuster la politique d'attribution.
- Le bilan formalisé par les responsables d'agence auprès du directeur clientèle chaque année au 31 décembre et au 30 juin, responsabilisera chacun
- Une réflexion est en cours pour intégration cet objectif au sein de la prime sur objectif des chargés de clientèle pour le 2ème semestre 2024.

Le plan d'action mis en place pour le contrôle de loyers plafonds est le suivant :

- Depuis le 1er septembre 2023 : Saisie des nouvelles conventions signées,
- Depuis le 1^{er} décembre 2023 : Plan de reprise des Conventions antérieures, avec un recrutement dédié à ce travail de saisie et de digitalisation des 2450 conventions,
 - 12/2024 : Contrôles de cohérence et tests de revalorisation automatique des loyers plafonds,
 - 01/2025 : Mise en production réelle de la revalorisation automatique des loyers plafonds avec mise en place du contrôle de cohérence.

Par ailleurs, dans le cadre de son contrôle des procès-verbaux de la Commission des achats et de la Commission d'appel d'offres, l'ANCOLS a émis des remarques afin de renforcer l'égalité de traitement des candidats et la transparence des procédures :

- le seuil à partir duquel les marchés sont présentés dans ces instances est relativement élevé (à partir de 500 k€ HT pour les travaux et à partir des seuils de procédures formalisées pour les autres types de marchés),
- Maine-et-Loire Habitat s'est engagé à modifier, à compter du 1^{er} septembre 2024 le règlement de la commission des achats afin qu'elle soit saisie à partir du seuil de 100 000 € HT pour les marchés de fournitures et de services et de 300 000 € HT pour les marchés de travaux,

- les projets d'avenants aux marchés, qui ont été attribués par la CAO, font l'objet d'une nouvelle validation lorsqu'ils conduisent à une augmentation du montant initial du marché supérieur à 5 %. A l'inverse, la passation des avenants aux marchés attribués par la commission des achats ne répond pas à cette contrainte.

Sur ce point, afin de ne pas alourdir les délais de régularisation des marchés, Maine-et-Loire Habitat a décidé de maintenir les règles actuelles.

Ces nouvelles mesures viennent modifier la délibération du Conseil d'administration du 7 septembre 2021 ainsi que le règlement intérieur de la commission, dont la nouvelle version est présentée, ci-après de la présente séance.

Il vous est demandé de prendre connaissance du rapport ANCOLS délivré à chaque administrateur, d'approuver le plan d'action concernant les deux observations et de valider le courrier qui sera adressé à l'ANCOLS.

Projet de courrier de réponse adressée à :

Agence Nationale de Contrôle du Logement Social (ANCOLS)
La Grande Arche – Paroi Sud – 92055 PARIS LA DEFENSE CEDEX

Affaire suivie par : M. Samuel VERHAEGHE - Direction du contrôle et des suites Grand-Ouest
Objet : Réponse à l'examen du rapport définitif de contrôle de l'ANCOLS n° 2023-019

Monsieur Le Directeur général,

Nous avons le plaisir de vous adresser notre réponse qui fait suite à l'examen attentif du rapport définitif émis par l'Agence Nationale de Contrôle du Logement Social (ANCOLS) concernant le contrôle effectué sur l'OPH Maine-et-Loire Habitat, conformément à l'article L. 342-2 du code de la construction et de l'habitation.

Tout d'abord, nous tenons à exprimer notre sincère reconnaissance quant à la qualité du contrôle réalisé par votre agence et la volonté des inspecteurs envers l'amélioration continue du secteur du logement social.

Concernant les deux observations soulevées dans votre rapport, nous avons mis en place un plan d'actions détaillé qui a été validé par le Conseil d'Administration de l'office en date du 25 juin 2024.

En pièce jointe, nous vous joignons la délibération du conseil d'Administration relative à l'examen du rapport définitif du contrôle de l'ANCOLS.

Nous restons à votre entière disposition pour toute information.

Veillez agréer, Monsieur Le Directeur général, l'expression de nos salutations distinguées.

Délibération : Le Conseil d'administration confirme avoir bien pris connaissance du rapport ANCOLS, approuve le plan d'action concernant les deux observations et valide le courrier qui sera adressé à l'ANCOLS.

.....
Pour extrait conforme et certifié exécutoire,

Le Directeur Général
Laurent COLOBERT

