

# RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère de la transition écologique et de  
la cohésion des territoires

**Direction générale de l'aménagement,  
du logement et de la nature**

**Décision du 14 novembre 2022**

**portant sanction pécuniaire à l'encontre de l'OPH de la Communauté Urbaine du Mans**

**NOR : TREL2222904S**

*(Texte non paru au Journal officiel)*

**Le ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargé de la ville et du logement,**

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 342-1 et suivants, L. 342-12, L. 342-14 I. 1°, L. 342-16, L. 441-1, D. 331-12, R. 342-2 et suivants, R. 342-3, R. 342-6, R. 342-14 et R. 441-1 et suivants ;

Vu le décret n° 82-955 du 9 novembre 1982 pris en application de l'article L. 442-3 du code de la construction et de l'habitation et fixant la liste des charges récupérables ;

Vu la transmission du rapport de contrôle définitif de l'Agence nationale de contrôle du logement social n° 2020-063 en date du 5 août 2021 à l'OPH de la Communauté Urbaine du Mans ;

Vu le courrier adressé par l'Agence nationale de contrôle du logement social à l'OPH de la Communauté Urbaine du Mans le 8 novembre 2021 et reçu par l'organisme le 9 novembre 2021 par lequel il a été mis en mesure de présenter ses observations, dans un délai d'un mois, sur les manquements susceptibles de motiver une sanction pécuniaire ;

Vu la réponse de l'organisme en date du 30 novembre 2021 apportant la preuve d'avoir corrigé les irrégularités constatées sur les années 2018 et 2019 mais sans avoir corrigé celles constatées sur les années 2015 à 2017 ;

Vu le courrier de l'Agence nationale de contrôle du logement social adressé à la ministre déléguée auprès de la ministre de la transition écologique, chargée du logement, en date du 8 février 2022, proposant une sanction pécuniaire à l'encontre de l'OPH de la Communauté Urbaine du Mans, accompagné de la délibération n° 2022-05 du conseil d'administration de l'agence en date du 27 janvier 2022 et du rapport définitif de contrôle n° 2020-063 en date du 5 août 2021 ;

Vu la proposition de sanction pécuniaire de l'Agence nationale de contrôle du logement social, la délibération n° 2022-05 de son conseil d'administration en date du 27 janvier 2022 et le rapport définitif de contrôle n° 2020-063 ;

Considérant qu'il résulte du rapport de contrôle n° 2020-63 que l'OPH de la Communauté Urbaine du Mans a effectué une récupération des charges auprès des locataires en 2018 selon des modalités non conformes aux dispositions du décret n° 82-955 du 9 novembre 1982, avec pour conséquence un montant total de récupération de charges indues représentant 5% du montant total des charges récupérables ;

Considérant qu'une partie des charges indûment quittancées concerne la récupération par l'OPH de la Communauté Urbaine du Mans de l'entièreté des charges générales d'un programme lorsque celui-ci a un taux de vacance compris entre 0 et 5%, représentant un montant de récupération de charges indues de 216 379,05 € pour l'année 2018 ;

Considérant qu'une partie des charges indûment quittancées concerne la récupération par l'OPH de la Communauté Urbaine du Mans de l'intégralité d'une prestation externe d'enlèvement des encombrants, représentant un montant de récupération de charges indues de 193 860,88 € pour l'année 2018 ;

Considérant qu'une partie des charges indûment quittancées concerne la récupération par l'OPH de la Communauté Urbaine du Mans de 10% des coûts salariaux des référents de gestion technique des agences de proximité qui ne font pas partie de l'encadrement direct des agents d'entretien de la régie ;

Considérant qu'en application des articles L. 342-1 et L. 342-14 I 1° du CCH, ces manquements aux dispositions législatives et réglementaires sont passibles de sanction depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015 ;

Considérant que l'organisme n'a pas apporté de justifications de nature à remettre en cause la matérialité des manquements ;

Considérant qu'au vu des irrégularités constatées, de la gravité des faits, de la situation financière et de la taille de l'organisme, le comité du contrôle et des suites, dans sa réunion du 16 septembre 2021, a proposé une sanction pécuniaire limitée à 24 000 € ;

Considérant que les corrections effectuées par l'OPH de la Communauté Urbaine du Mans aux irrégularités constatées sur les années 2018 et 2019 n'influent pas sur la proposition de sanction du comité du contrôle et des suites en date du 16 septembre 2021 dont la proportionnalité tenait déjà en compte de la dynamique de l'organisme visant à cesser ces manquements observés au terme du contrôle et dans le cadre de la phase contradictoire du rapport de contrôle ;

## **DECIDE :**

### **Article 1<sup>er</sup>**

Il est prononcé à l'encontre de l'OPH de la Communauté Urbaine du Mans (Siren 277 200 036), dont le siège social est situé au 37 rue de l'Esterel, au Mans (72) une sanction pécuniaire d'un montant de 24 000 € (vingt-quatre mille euros).

Cette somme est à verser à la Caisse de garantie du logement locatif social en application de l'article L. 342-16 du code de la construction et de l'habitation. Le règlement doit être adressé par virement bancaire à l'ordre de l'agent comptable de la Caisse de garantie du logement locatif social dans un délai de deux mois à compter de la notification de la présente décision.

### **Article 2**

La présente décision sera notifiée à l'OPH de la Communauté Urbaine du Mans et publiée au *Bulletin officiel* du ministère de la transition écologique.

Fait le 14 novembre 2022

Le ministre délégué auprès du ministre  
de la transition écologique et de la cohésion des territoires,  
chargé de la ville et du logement,

Olivier KLEIN