RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère de l'aménagement du territoire
et de la décentralisation

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

Décision du 22 avril 2025 portant sanction pécuniaire à l'encontre de de l'OPH Rives de Seine Habitat

NOR : ATDL2428168S

(Texte non paru au Journal officiel)

**La ministre auprès du ministre de l'aménagement du territoire et de la décentralisation,
chargée du logement,**

Vu le code de la construction et de l'habitation, et notamment ses articles L.342-2 et suivants, L.411-9, L.441-1, R.421-16 à R.421-18, R.441-1, R.441-3, R.441-5, R.441-9 et suivants, R.441-21 ;

Vu l'arrêté du 29 juillet 1987 modifié, notamment son article 4 ;

Vu l'arrêté DRIHL92-SHRU n°2022-77 du 1^{er} juin 2022 du préfet des Hauts de Seine, autorisant la fusion des offices publics de l'habitat de Courbevoie EPT Paris Ouest et de Levallois-Perret par l'office de l'habitat de Puteaux, ainsi que le changement de dénomination de l'office de l'habitat de Puteaux en « Office Public de l'Habitat Rives de Seine Habitat », à effet du 1^{er} juillet 2022 ;

Vu la transmission en date du 3 avril 2023 à l'OPH Rives de Seine Habitat des rapports de contrôle définitifs de l'Agence nationale de contrôle du logement social n°2021-008 sur l'OPH de Courbevoie, n°2021-009 sur l'OPH Levallois Habitat et n°2021-010 sur l'OPH de Puteaux ;

Vu le courrier adressé par l'Agence nationale de contrôle du logement social à l'OPH Rives de Seine Habitat le 6 juillet 2023, réceptionné le 10 juillet 2023, 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 l'absence de réponse de l'OPH Rives de Seine Habitat à la lettre de mise en mesure de présenter ses observations ;

Vu la délibération n°2023-68 du conseil d'administration de l'Agence nationale de contrôle du logement social du 11 octobre 2023, par laquelle il propose au ministre chargé du logement de prononcer une sanction pécuniaire d'un montant de 1 800 000€, la décision du comité des contrôles et des suites du 29 juin 2023 arrêtant un projet de proposition de sanction pécuniaire d'un montant de 1 800 000 € et les rapports définitifs de contrôle n°2021-008, n°2021-009 et n°2021-010 ;

Considérant qu'il ressort du rapport de l'Ancols n°2021-010 sur l'OPH de Puteaux que :

les attributions respectives des organes dirigeants, définies aux articles R.421-16 à R.421-18 du code de la construction et de l'habitation, n'ont pas été respectées ;

- certaines règles en matière de passation des marchés publics, notamment les ordonnances des 6 juin 2005 et 23 juillet 2015 et leurs décrets d'application ainsi que le Code de la commande publique, n'ont pas été respectées ;
- l'obligation de disposer d'un plan stratégique de patrimoine n'a pas été respectée entre 2017 et 2020 ;
- la composition et le fonctionnement de la CALEOL présentent de multiples irrégularités ;
- trois candidats ne sont pas systématiquement présentés à la CALEOL en contradiction avec l'article R. 441-3 du code de la construction et de l'habitation, alors que la demande le justifie pleinement dans les territoires situés en zone tendue ;
- une absence d'information systématique des réservataires dès qu'un logement est vacant en vue de son attribution a été constatée, en méconnaissance des conventions de réservation signées et des dispositions des articles R. 441-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation ;
- le contrôle des attributions a fait apparaître des dépassements de plafonds de ressources et d'autres irrégularités liées à l'incomplétude des dossiers, 90 situations identifiées, en méconnaissance des articles L.441-1 et R.441-1 du code de la construction et de l'habitation et de l'article 4 de l'arrêté du 29 juillet 1987 modifié ;
- sur la période 2016-2021, l'office a continué à ne pas appliquer le barème de droit commun fixé à l'article R.441-21 du code de la construction et de l'habitation en matière de supplément de loyer de solidarité, cette irrégularité ayant déjà été relevée dans le précédent rapport de contrôle n°2014-122 ;
- pour 2021, le barème de calcul en matière de supplément de loyer de solidarité demeure inexact et irrégulier s'agissant des dépassements supérieurs à 200 % ;

Considérant qu'il ressort du rapport de l'Ancols n°2021-008 sur l'OPH de Courbevoie que les orientations en matière d'attributions par le conseil d'administration ne sont pas définies et ne sont pas rendues publiques ;

Considérant qu'il ressort des rapports n°2021-008, n°2021-009 et n°2021-010 de l'Ancols que :

- la politique d'attribution des logements n'est pas conforme à l'article L.441-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- l'obligation de consacrer au moins 25 % des attributions annuelles des logements suivies de baux signés aux ménages demandeurs relevant du premier quartile de ressources les moins élevées hors quartier prioritaire politique de la ville, n'est pas respectée.

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

Considérant que l'ensemble des irrégularités pourraient conduire à une sanction pécuniaire s'élevant à la somme maximale de 3 589 000 € en application de l'article L. 342-14 du code de la construction et de l'habitation, plafonnée à 2 000 000 € en vertu de l'alinéa 1° du I dudit article ;

Considérant qu'au vu des irrégularités constatées, de la gravité et de la récurrence des faits, de la situation financière et de la taille de l'OPH Rives de Seine Habitat, il y a lieu de prononcer une sanction pécuniaire prévue au 1° du I de l'article L.342-14 du code de la construction et de l'habitation d'un montant de 1 800 000€ ;

Par ces motifs,

DECIDE :

Article 1^{er}

Il est prononcé à l'encontre de l'OPH Rives de Seine Habitat (Siren 279 200 406), dont le siège social est situé au 91 rue Jean Jaurès, à Puteaux (92) une sanction pécuniaire d'un montant de 1 800 000 € (un million huit cent 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 Rives de Seine Habitat et publiée au *Bulletin officiel* du ministère de l'aménagement du territoire et de la décentralisation.

Fait le 22 avril 2025

La ministre auprès du ministre de l'aménagement du territoire et de la décentralisation, chargée du logement
Par délégation, l'adjoint au directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages

V. MONTRIEUX