

# VAR HABITAT – OPH DU VAR

**Siège Social : Avenue Pablo Picasso – 83160 LA VALETTE DU VAR**  
**Adresse postale : B.P. 29 – 83040 TOULON CEDEX 9**

## EXTRAIT

I

du Registre des Délibérations du Conseil d'Administration de  
VAR HABITAT – OPH DU VAR

SEANCE du **17 OCTOBRE 2024**

**Objet de la délibération :**

**PRESENTATION**  
**RAPPORT DEFINITIF**  
**ANCOLS**  
**2018-2022**

Le Conseil d'Administration de VAR HABITAT – OPH DU VAR  
conformément à son Règlement Intérieur s'est réuni à :  
LA VALETTE DU VAR

sous la présidence de : **M. Thierry ALBERTINI**

ADMINISTRATEURS EN EXERCICE : **21** (dans l'attente  
de la nomination d'un représentant de la CAF et d'une  
délibération de la commission permanente du conseil  
départemental du VAR ayant force exécutoire pour la  
nomination d'un représentant, personne qualifiée)

**Présents :** Thierry ALBERTINI, Catherine BASCHIERI,  
Christian BRIEL, Michèle BUGEAU, Dominique CAPITAINE,  
Solange CHIECCHIO, Carmen COINTREL, Patrick DEBIEUVRE,  
Patrick EVEILLEAU, Jeannine GHIO, Loïc GUILLEUX,  
Dominique LAIN, Josée MASSI, Jacques PEYROT.

Martine ARENAS, ayant donné pouvoir à Thierry ALBERTINI  
Marc ESPONDA, ayant donné pouvoir à Dominique  
CAPITAINE  
Serge PELLEGRIN, ayant donné pouvoir à Patrick EVEILLEAU

**Absents et excusés :** Dalila CHOUIAH, Delphine GROSSO,  
Marc LAURIOL, Valérie RIALLAND

**Représentant du CSE :** Didier D'HOTEL, Stéphanie  
MANETTI

**Commissaire du gouvernement :** Frédéric LOUBEYRE  
(DDTM du Var)

Monsieur le Président dit :  
Chers Collègues,

Conformément à l'article L. 451-1 du C.C.H., le rapport définitif de l'ANCOLS doit être  
communiqué au Conseil d'Administration pour être soumis à délibération.

Il est rappelé que le contrôle a été effectué dans le cadre d'une périodicité normale,  
puisque le dernier rapport datait de 2017.

**Il est pris acte des « points forts » de notre organisme, relevés par l'ANCOLS :**

❖ Capacité à adapter l'organisation et les moyens aux enjeux de l'office

- ❖ Rôle social avéré
- ❖ Développement dynamique
- ❖ Bonne performance d'exploitation
- ❖ Maitrise de l'impayé

Concernant les recommandations, les précisions suivantes y sont apportées :

❖ **Recommandation 1 : La baisse de la vacance amorcée en 2023 nécessite d'être pérennisée avec la poursuite des premières actions développées :**

**Observation VH** : La mise en place du comité de lutte contre la vacance en janvier 2023 a permis de réduire fortement la perte financière mensuelle. Ainsi nous sommes passés de 209 659 euros de perte mensuelle à 164 507 euros en juillet 2024. Le nombre de logements vacants à fin juillet a été ramené à 344 logements.

❖ **Recommandation 2 : L'orientation récente de l'office vers des requalifications globales ciblées sur certains patrimoines mérite d'être poursuivie et généralisée.**

**Observation VH** : Le programme de requalification globale est en cours avec comme première action la réhabilitation du Guynemer. Un jury s'est réuni en juin et a sélectionné trois candidats en conception réalisation pour une enveloppe de travaux de 5,37 M€ HT. Cette requalification devra permettre de traiter la problématique du bâti et aussi celle liée au trafic.

❖ **Recommandation 3 : Var Habitat devrait renforcer le suivi des interventions des prestataires lorsque ceux-ci ont été directement sollicités par le locataire après émission de sa réclamation.**

**Observation VH** : Cette recommandation est en cours de mise en place. La démarche Qualibail nous impose un meilleur suivi des sollicitations des locataires. Tous nos prestataires concernés par des appels directs de locataires doivent avoir une plateforme de suivi accessible par les agents du SRC qui pourront contrôler le respect des délais d'intervention. Les nouveaux marchés à bon de commande imposent cette plateforme informatique aux prestataires (exemple : chauffage individuel attribué en juin 2024). Les prestations de chauffage collectif, ascenseur, curage disposent déjà de ces outils de suivi.

Concernant les points faibles, anomalies ou irrégularités particulières ci-dessous, les précisions suivantes y sont apportées :

❖ **Observation 1 : Var Habitat n'a pas réalisé l'ensemble des dossiers amiante sur les parties privatives (DAPP) conformément au décret n°2011-629 du 3 juin 2011**

**Observation VH** : Comme indiqué lors du contrôle, 10 715 logements sont concernés par les obligations afférentes à la surveillance du risque amiante.

Si au 31/12/2022, 1 208 DAPP avaient été réalisés lors des libérations des logements (lors des états des lieux sortants) et ce, conformément à la procédure interne relatée dans le rapport ANCOLS du 05/09/2018, ce chiffre est désormais porté à 2 787 DAPP réalisés au 30/06/2024 (soit 26 %).

Afin de respecter les obligations du Décret n° 2011-629 du 03/06/2011, Var Habitat va mettre en œuvre un programme de rattrapage sur 3 exercices budgétaires (2024 - 2026).

Ainsi, chaque année Var Habitat réalisera :

- Au titre de la rotation (estimation nb états des lieux) = 580 DAPP/an
- Au titre du rattrapage = 2 100 DAPP/an

→ soit 2 680 DAPP/An et donc 8 040 DAPP.

Ce chiffre de 8 040 DAPP programmés est supérieur au 7 928 DAPP restant à faire (10 715 – 2 787) afin de garantir l'atteinte à 100 % des DAPP réalisés en cas de variation défavorable du nombre des états des lieux.

❖ **Observation 2 : Le taux d'attribution aux ménages prioritaires sur le parc non réservé de l'office est inférieur à 25% en contradiction avec l'article L.441-1 CCH**

**Observation VH :** Le rôle social de l'action de Var Habitat est relevé en point fort dans la synthèse des constats, confirmé par l'analyse de l'occupation sociale (p. 43) et de l'orientation très sociale des offres nouvelles avec un ratio des financements PLAI supérieur à l'objectif CUS (p. 36)

Afin d'atteindre l'objectif réglementaire de 25%, Var Habitat va renforcer son pilotage sur le contingent non réservé.

❖ **Observation 3 : Var Habitat ne consacre pas au moins 25% des attributions annuelles hors QPV (baux signés) à des demandeurs du premier quartile en termes de ressources (non conforme à l'article L.441-1 du CCH)**

**Observation VH :** Nous constatons une évolution de la proportion des attributions hors QPV à des demandeurs du premier quartile, de 20% en 2020 à 23% en 2022. Cette proportion a été portée à 35% en 2023, confirmant ainsi l'action correctrice menée par Var Habitat.

❖ **Observation 4 : Var Habitat ne procède pas à une régularisation annuelle des charges (non conforme à l'article 23 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989)**

**Observation VH :** Comme indiqué dans le rapport provisoire, depuis la crise sanitaire de 2020, l'office ne parvient pas à régulariser les charges de l'année N sur l'année N+1. Des éléments internes et externes expliquent cette situation avec un turn-over important du personnel sur cette activité et des difficultés de paramétrage de l'ERP en matière d'individualisation des frais de chauffage, ou encore la mise en œuvre du bouclier tarifaire plus récemment.

Lors du contrôle nous étions à 120 résidences et 3 367 logements non régularisés pour l'année 2022. Conformément à ce qui a été dit lors de la réunion de clôture, nous serons à jour d'ici la fin d'année 2024 pour l'année 2022 et 2023. Au 15 juillet nous avons régularisé 81 résidences sur les 120 et 2 107 logements sur les 3 367.

Ces retards de régularisation ont fait l'objet d'un suivi et accompagnement au cas par cas, pour ne pas mettre en difficulté les ménages avec une régularisation en leur défaveur (Blocage du montant prélevé, contact téléphonique pour mettre en place un délai de paiement).

❖ **Observation 5 : Var Habitat ne communique pas aux locataires l'ensemble des documents règlementaires relatifs à la reddition des charges locatives (non conforme à l'article R.174-12 du CCH)**

**Observation VH :** Lors de la communication au locataire du décompte des charges locatives par nature (électricité, eau chaude, eau froide, ascenseur, etc...) nous joignons une note d'explication sur le mode de répartition entre les locataires, spécifique pour chacune des résidences : Charges classiques, charges avec des fluides, Charges avec répartition individuelle des frais de chauffage (fichiers : Note charges.pdf, Note charges et fluides.pdf, Note Répartiteur individuel des frais de chauffage.pdf).

Pour ce qui est de la note d'information sur le calcul liés au chauffage et à la production d'eau chaude, nous allons travailler pour répondre à cette obligation.

❖ **Observation 6 : Observation 6 : Var Habitat ne respecte toujours pas les effectifs minimums réglementaires pour le gardiennage et la surveillance de ses ensembles immobiliers (non conforme aux articles L.271-1, R.271-1 et 2 et suivants du code de la sécurité intérieure)**

**Observation VH :** Concernant la Résidence du Faron1 (248) nous avons 36 logements familles sur 231 et sur la Résidence du Faron 2 (258) nous avons 16 logements familles sur 133 ; le reste des logements étant gérés par le CROUS pour des étudiants. Cette résidence ne rentre donc pas dans le champ d'application des obligations de gardiennage.

Concernant les autres résidences, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2024, nous avons mis des actions sur le recrutement de notre proximité afin de renforcer nos équipes sur certaines résidences.

Pour l'ensemble du Val des Rougières (831 logements), nous avons depuis janvier 2024, 5,5 collaborateurs sur les 8 attendus, nous continuons en parallèle des recrutements sur ce secteur. Cependant, c'est un secteur QPV où se déroule un fort trafic de stupéfiant et donc une insécurité importante qui ne favorise pas le recrutement. Nous continuons également à actionner nos partenaires associatifs afin de trouver des candidats potentiels.

Pour La route du Luc et La Dime (8 et 80), nous avons à présent 2 ETP sur les 2 attendus.

Pour Le Touar et Les Lavandes (100 et 116), nous avons 2,21 ETP sur les 2,5 attendus.

Pour le groupe CARAMI (96 et 167), nous avons 1,5 ETP, et pour donner suite à une réorganisation de la proximité, nous aurons 2,5 ETP en septembre 2024 sur les 2,5 attendus.

Pour l'Agachon (35), nous avons 2,5 ETP sur les 3 attendus.

Pour le Guynemer (78), nous avons une offre d'emploi en cours, mais nous n'arrivons pas à recruter sur le secteur, nous espérons que la réhabilitation de la résidence et le dispositif « PLACE NETTE » des forces de police pourra nous aider à trouver à terme notre gardien sur le site.

Le Conseil d'Administration, après avoir pris connaissance du rapport d'inspection ANCOLS 2023, vote à l'unanimité et le transforme en délibération.

Le Président,

Thierry ALBERTINI