

# Analyse du rapport de contrôle de Valdevy (2020-2023) de l'Agence Nationale de Contrôle du Logement Social

<https://www.ancols.fr/publications/rapports-de-contrôle>

## Les points sensibles et les principaux problèmes relevés dans ce rapport

Ce rapport met en évidence plusieurs dysfonctionnements graves dans la gestion du bailleur social Valdevy, qui affectent directement les locataires.

### Présentation de l'OPH Valdevy

L'OPH Valdevy est un office public de l'habitat intercommunal, gérant environ **17 790 logements sociaux** au 31 décembre 2022. Il résulte de la fusion progressive de plusieurs offices de logement social dans le Val-de-Marne, notamment ceux de **Cachan, Kremlin-Bicêtre, Arcueil, Gentilly, Villejuif et Vitry-sur-Seine**.

En 2024, Le Kremlin-Bicêtre a quitté Valdevy « pour reprendre la main sur ses 2 000 logements ». Actuellement, Valdevy gère **15 700 logements sociaux**.

---

### 1. Problèmes de gouvernance et de gestion interne

- **Fusion inaboutie** : La fusion des différents offices HLM pour créer Valdevy a été mal organisée, entraînant des retards dans la mise en place des outils de gestion et un manque de coordination.
  - **Mauvaise gestion des systèmes informatiques** : Plusieurs bases de données ne sont pas à jour, compliquant le suivi des loyers, des attributions et des réclamations des locataires.
  - **Manque de transparence** : L'absence de plan stratégique validé et de politique claire d'attribution des logements crée un flou sur les critères de sélection et la gestion du parc locatif.
- 

### 2. Dysfonctionnements dans l'attribution et la gestion des logements

- **Attributions irrégulières** : Le rapport souligne de graves irrégularités dans le processus d'attribution des logements, certaines décisions étant prises en dehors des règles établies.
  - **Absence de suivi des locataires en difficulté** : Valdevy ne respecte pas l'obligation d'examiner tous les trois ans la situation des locataires pour s'assurer qu'ils correspondent toujours aux critères sociaux.
  - **Non-respect des obligations de mixité sociale** : Il est impossible de vérifier si Valdevy respecte les quotas de locataires à faibles revenus, faute de données fiables.
-

### 3. Problèmes de gestion des charges et des loyers

- **Retards dans la régularisation des charges** : Des erreurs dans les calculs des charges ont conduit à des régularisations tardives et mal expliquées aux locataires.
  - **Recouvrement des charges opaque** : L'office ne justifie pas correctement les montants récupérés auprès des locataires, ce qui pose un problème de transparence.
  - **Dépassements de loyers** : Certains logements conventionnés dépassent les plafonds autorisés, ce qui est illégal et injustifié.
- 

### 4. Problèmes d'entretien et de sécurité des bâtiments

- **Manque d'investissements** : Les dépenses de maintenance sont plus élevées que les investissements, ce qui signifie que Valdevy effectue surtout des réparations d'urgence au lieu d'entretenir durablement les immeubles.
  - **Présence d'amiante non surveillée** : L'office ne suit pas correctement l'état de l'amiante dans certains logements, ce qui est un risque pour la santé des locataires.
  - **Insécurité et nuisances dans certaines résidences** : Le rapport mentionne des activités illégales (comme la mécanique sauvage dans un parking souterrain) qui ne sont pas traitées par Valdevy, augmentant les risques d'incendie et d'insécurité.
- 

Ce rapport confirme ce que de nombreux locataires constatent au quotidien : un manque de gestion efficace, des charges opaques, et une maintenance insuffisante jusque à l'indignité et l'insalubrité de nombreux logements.

---

#### Voici une analyse approfondie de certaines points

## Irrégularités légales et réglementaires dans la gestion de Valdevy

Le rapport de contrôle met en lumière de nombreuses infractions aux lois et règlements qui encadrent le logement social. Ces irrégularités concernent la gouvernance, l'attribution des logements, la gestion financière, l'entretien du parc immobilier et le respect des obligations de sécurité et de transparence.

---

### Non-respect des obligations légales du conseil d'administration

#### ● **Infraction aux articles L. 411-9 et L. 445-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH)**

- Valdevy n'a pas adopté de **plan stratégique du patrimoine (PSP)** ni de **convention d'utilité sociale (CUS)**, deux documents obligatoires pour un bailleur social.

- L'absence de ces documents empêche toute visibilité sur les orientations de l'office en matière de gestion des logements et de politique sociale.

### ● **Infraction aux articles R. 441-9 et R. 423-28 du CCH**

- Valdevy n'a pas mis en place une **politique d'attribution des logements conforme à la réglementation**, ce qui entraîne un manque de transparence et des pratiques potentiellement discriminatoires.
- 

## **Violations dans l'attribution des logements**

### ● **Infraction à l'article L. 441-2 et R. 441-9 du CCH**

- **Dysfonctionnements dans la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL)**
- Le rapport signale plusieurs **irrégularités graves dans l'attribution des logements**, notamment des décisions prises en dehors des règles établies et une absence de contrôle sur les dossiers des locataires.
- Certains logements ont été attribués à des personnes ne répondant pas aux critères sans justification.

### ● **Infraction à l'article L. 442-5-2 du CCH**

- La CALEOL ne procède pas à l'**examen triennal des situations des locataires**, ce qui signifie que certains logements sont peut-être occupés par des ménages qui ne respectent plus les critères de logement social.

### ● **Infraction à l'article R. 441-2-9 du CCH**

- **Dysfonctionnement du fichier des demandes** : Valdevy ne met pas à jour les informations des demandeurs et dépasse les délais réglementaires pour la gestion des radiations.

### **Rôle de la CALEOL :**

1. **Attribuer les logements sociaux** : Elle décide quels candidats peuvent obtenir un logement en fonction des critères de ressources, de la composition familiale et de l'urgence sociale.
2. **Vérifier l'occupation des logements** : Elle contrôle si les locataires en place respectent toujours les conditions d'attribution (revenus, composition du foyer, etc.).

### **Pourquoi est-ce important pour les locataires ?**

- Elle doit garantir une **attribution équitable et transparente** des logements.
- Si elle fonctionne mal, cela peut favoriser **des attributions illégales, des passe-droits ou un manque de rotation** des logements.
- Dans le cas de **Valdevy**, le rapport indique que la CALEOL présente de nombreuses **irrégularités**, ce qui signifie que l'attribution des logements n'est pas bien contrôlée.

### ● **Problèmes signalés dans le rapport de contrôle :**

- La CALEOL **ne respecte pas les règles légales** sur l'examen des dossiers.

- Elle ne réalise **pas l'examen obligatoire tous les 3 ans** pour vérifier si les locataires doivent toujours rester en logement social.
- Certaines attributions ont été faites **en dehors des règles officielles**, ce qui est illégal.

## Manquements en matière de gestion locative et de charges

### ● Infraction à l'article L. 441-1 et R. 441-5 du CCH

- **Délégation illégale d'attribution des logements** : Valdevy a laissé la ville de Cachan désigner des candidats sur des logements non réservés, ce qui est contraire à la réglementation.

### ● Infraction aux articles L. 442-8-1 et L. 443-15-1-1 du CCH

- Certains logements conventionnés à l'APL ont été **loués à des personnes morales** sans justification légale, ce qui est contraire aux obligations du bailleur social.

### ● Infraction à la loi ALUR (n°2014-366 du 24 mars 2014)

- Valdevy **ne remplit pas son obligation de substitution** pour les locataires défailants en matière d'assurance habitation.

### ● Infractions aux obligations de récupération des charges (article L. 442-3 du CCH)

- **Régularisation tardive des charges** : de nombreux locataires reçoivent des régularisations plusieurs mois, voire années, après la période concernée.
- **Erreurs et manque de justification dans les charges récupérées**, ce qui pourrait être assimilé à une facturation abusive.

## Problèmes relevés chez Valdevy dans les logements conventionnés à l'APL

D'après le rapport de contrôle :

● **Valdevy a loué certains logements conventionnés à des entreprises ou des associations**, alors que seuls des ménages en difficulté devraient pouvoir y accéder.

● **Des dépassements du loyer plafond ont été constatés dans certains logements conventionnés**, ce qui est illégal.

● **Les règles de l'APL ne sont pas toujours respectées**, ce qui peut empêcher certains locataires d'obtenir l'aide à laquelle ils ont droit.

### ■ Conséquence pour les locataires :

- Certains logements sont occupés par des personnes qui **ne devraient pas y avoir droit**.
- Des familles en attente d'un logement social peuvent être pénalisées.
- Des locataires pourraient payer **un loyer plus élevé que ce qui est légalement autorisé**.

## Non-respect des normes de sécurité et d'entretien des logements

### ● Infraction au décret n°2011-629 du 3 juin 2011

- **Présence d’amiante non surveillée** : certains diagnostics d’amiante indiquent des matériaux dégradés, mais aucun suivi n’est assuré. Cela met en danger la santé des locataires.

### ● **Infraction aux articles R. 111-13 et R. 129-14 du CCH**

- **Tolérance d’activités dangereuses dans les parkings** : le rapport mentionne une activité de mécanique sauvage dans un parking souterrain, ce qui représente un **risque d’incendie** et viole les règles de sécurité des bâtiments.

### ● **Infraction à l’article L. 441-10 du Code de commerce**

- **Retards dans le paiement des fournisseurs** : Valdevy ne respecte pas les délais légaux de paiement, ce qui peut engendrer des pénalités financières et un mauvais entretien des logements.

### ● **Absence d’entretien préventif du parc immobilier**

- Le rapport note que **les dépenses de maintenance sont plus élevées que celles d’investissement**, ce qui signifie que Valdevy **n’anticipe pas les travaux et agit uniquement en urgence**.

## **Un niveau d’investissement insuffisant par rapport aux besoins du parc immobilier**

### ✦ **Constat du rapport**

- **Le coût d’intervention de Valdevy est inférieur à celui des autres bailleurs sociaux** et a diminué en 2022.
- **Les investissements réalisés sur le parc existant sont mal renseignés** et parfois confondus avec la construction neuve, ce qui empêche d’évaluer réellement l’entretien du patrimoine.
- **70 % du plan d’intervention de la maîtrise d’ouvrage est consacré aux logements de Villejuif**, ce qui illustre un fort retard de réhabilitation sur cette commune.

### ✦ **Pourquoi c’est un problème ?**

- Un entretien insuffisant entraîne **une dégradation rapide des logements**, nécessitant ensuite des travaux coûteux.
- Si l’investissement est mal réparti, **certains immeubles peuvent se retrouver dans un état critique avant d’être rénovés**.

### ✦ **Conséquences pour les locataires**

➔ **Des logements qui se dégradent plus vite**, avec des problèmes d’humidité, de chauffage et d’isolation.

➔ **Des travaux de rénovation retardés**, ce qui prolonge l’inconfort des habitants.

---

## **Un retard dans les travaux d’entretien programmés**

### ✦ Constat du rapport

- **Valdevy a un retard important dans la mise en place de son Plan Stratégique du Patrimoine (PSP)**, qui est pourtant obligatoire.
- **À fin 2022, 12 % des logements n'avaient toujours pas de Diagnostic de Performance Énergétique (DPE)**, ce qui retarde l'identification des travaux prioritaires.
- **Les réhabilitations énergétiques avancent lentement**, avec seulement 2 opérations prévues par an.

### ✦ Pourquoi c'est un problème ?

- Sans un PSP validé, **il n'y a pas de planification claire des rénovations et des investissements**.
- L'absence de DPE empêche de **prioriser les logements les plus énergivores** et donc de réduire les factures des locataires.

### ✦ Conséquences pour les locataires

- ➔ Des bâtiments **mal isolés**, entraînant des factures de chauffage élevées.
  - ➔ Des logements **en attente de réhabilitation pendant plusieurs années**.
- 

## Une gestion de la maintenance plus tournée vers l'urgence que la prévention

### ✦ Constat du rapport

- **Les dépenses de maintenance dépassent les investissements**, ce qui signifie que Valdevy privilégie les réparations urgentes au détriment de l'entretien préventif.
- **Certains contrats d'entretien ne sont pas bien suivis**, ce qui entraîne un retard dans les interventions sur les ascenseurs et les équipements collectifs.
- **L'office n'a pas étudié l'individualisation des frais de chauffage**, pourtant obligatoire selon le décret n° 2016-710 du 30 mai 2016.

### ✦ Pourquoi c'est un problème ?

- Si les réparations sont faites **uniquement en cas d'urgence**, les bâtiments se dégradent plus rapidement.
- **L'absence d'un suivi des équipements collectifs** (chauffage, ascenseurs, ventilation) augmente les risques de pannes.

### ✦ Conséquences pour les locataires

- ➔ Des pannes fréquentes sur les **ascenseurs, chaudières et équipements collectifs**.
  - ➔ **Des délais d'intervention plus longs**, car les équipes techniques sont débordées par les urgences.
- 

## Manque d'adaptation du parc au vieillissement des locataires

## ✦ Constat du rapport

- **32,85 % des locataires ont plus de 65 ans**, mais Valdevy **n'a pas de politique claire pour adapter les logements à cette population**.
- **Les travaux d'accessibilité (rampes, ascenseurs) sont limités**, bien que nécessaires pour une partie des locataires.
- **Les travaux de mise aux normes électriques sont réalisés de façon aléatoire**, en fonction des budgets disponibles.

## ✦ Pourquoi c'est un problème ?

- Les locataires âgés ou à mobilité réduite **n'ont pas accès à des logements adaptés**, ce qui peut poser des problèmes de sécurité et d'autonomie.

## ✦ Conséquences pour les locataires

- ➔ **Difficultés d'accès aux bâtiments**, notamment pour les personnes à mobilité réduite.
- ➔ **Risque accru d'accidents domestiques** en raison d'installations électriques vieillissantes.

## Manquements dans la gestion financière et comptable

### ● Infractions aux articles R. 423-28 et D. 423-73 du CCH

- **Comptabilité irrégulière** : Valdevy ne respecte pas les règles de présentation des comptes, ce qui empêche un suivi fiable de la gestion financière.
- Les comptes de 2021 et 2022 ont été **certifiés avec des réserves majeures** par le commissaire aux comptes.

### ● Infraction aux articles R. 441-5 et suivants du CCH

- Valdevy **n'a pas signé les conventions de gestion en flux**, ce qui pose problème pour la gestion des logements.

### ● Infraction à la loi Égalité et Citoyenneté (n°2017-86 du 27 janvier 2017)

- Aucune **concertation locative** n'a été mise en place, ce qui signifie que les locataires n'ont pas été consultés sur les décisions qui les concernent directement.

## Infractions aux obligations de récupération des charges (article L. 442-3 du CCH) – Analyse approfondie

L'article L. 442-3 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) fixe les règles que les bailleurs sociaux comme **Valdevy** doivent respecter lorsqu'ils récupèrent des charges auprès des locataires. Ces règles garantissent que les locataires ne paient que leur juste part des charges et que ces charges sont correctement justifiées.

### ✦ Ce que dit la loi (article L. 442-3 du CCH) :

1. **Les charges récupérables doivent être justifiées** : le bailleur doit fournir aux locataires un **détail précis des charges** qu'il leur demande de payer.

2. **Le montant des charges doit être régularisé une fois par an** : le bailleur doit comparer les provisions versées par les locataires aux dépenses réelles et **ajuster** le montant en conséquence.
  3. **Les locataires ont droit à des explications et à la consultation des justificatifs** : chaque locataire doit pouvoir consulter les factures et contrats liés aux charges.
  4. **Les charges doivent être réparties de manière équitable entre les locataires** : un locataire ne peut pas se voir facturer des charges qui ne le concernent pas.
- 

## ● **Infractions relevées dans le rapport de contrôle de Valdevy**

Le contrôle a mis en évidence plusieurs violations de ces obligations, qui impactent directement les locataires.

### **Retards dans la régularisation des charges**

👉 **Infraction** : Les régularisations ne sont pas faites chaque année comme l'exige la loi.

- Certains locataires reçoivent une régularisation de charges **avec plusieurs années de retard**.
- Ce retard pose problème car les locataires doivent parfois payer des montants élevés d'un coup, alors qu'ils auraient dû être lissés sur plusieurs années.
- En cas d'erreur dans les calculs, il est difficile pour un locataire de contester une régularisation datant de plusieurs années.

🚫 **Conséquence pour les locataires**

- ➔ Risque de **paiements imprévus et élevés** qui peuvent mettre en difficulté financière.
  - ➔ **Difficile de vérifier et de contester** des erreurs sur des charges datant de plusieurs années.
- 

### **Mauvaise justification des charges récupérées**

👉 **Infraction** : Les charges ne sont pas clairement détaillées ni justifiées

- Le rapport souligne que Valdevy **ne fournit pas toujours les justificatifs nécessaires** aux locataires.
- Certains montants facturés aux locataires sont **flous** ou mal expliqués.
- La répartition des charges entre locataires **n'est pas toujours équitable ni transparente**.

🚫 **Conséquence pour les locataires**

- ➔ **Impossibilité de vérifier** si les montants demandés sont corrects.
  - ➔ Risque de **facturation abusive ou erronée** (charges trop élevées par rapport à la consommation réelle).
- 

### **Erreurs et incohérences dans le calcul des charges**

👉 **Infraction** : Des erreurs et incohérences sont relevées dans les montants facturés aux locataires.

- Certains **logements similaires** ont des charges très différentes sans explication logique.

- Des dépassements de **plafonds légaux** sont constatés sur certains logements conventionnés.
- Des **charges non récupérables** (qui devraient être à la charge du bailleur) sont parfois facturées aux locataires.

#### 🚩 Conséquence pour les locataires

- ➔ Certains locataires paient plus que ce qu'ils devraient, sans pouvoir comprendre pourquoi.
  - ➔ Des **erreurs de facturation** peuvent passer inaperçues et peser sur le budget des locataires.
- 

## Mauvais suivi des provisions pour charges

### 👉 Infraction : Les provisions demandées aux locataires ne sont pas ajustées correctement.

- Normalement, si les charges réelles sont **beaucoup plus élevées que les provisions**, le bailleur doit ajuster le montant des provisions pour éviter des régularisations trop lourdes.
- **Or, Valdey ne le fait pas toujours**, ce qui entraîne de gros écarts lors des régularisations annuelles.

#### 🚩 Conséquence pour les locataires

- ➔ Des **hausses brutales** de charges au lieu d'un ajustement progressif.
  - ➔ **Aucune anticipation**, ce qui oblige les locataires à gérer des augmentations soudaines.
- 

## Retards importants dans la régularisation des charges

### 🚩 Constat du rapport

- Les charges locatives de l'exercice **2020** ont été régularisées **seulement en décembre 2023**.
- Les charges des exercices **2021, 2022 et 2023** n'avaient toujours pas été régularisées au moment du contrôle.
- L'office prévoit de **finaliser la régularisation des charges 2021 en octobre 2024** et des autres exercices en 2025.

### 🚩 Pourquoi c'est illégal ?

- **L'article L. 442-3 du CCH impose une régularisation annuelle** des charges, ce qui n'est pas respecté.
- Les locataires risquent de recevoir **d'importantes régularisations d'un coup**, ce qui peut les mettre en difficulté financière.

### 🚩 Conséquences pour les locataires

- ➔ Des paiements imprévus et parfois très élevés.
  - ➔ Difficile de vérifier et contester les charges datant de plusieurs années.
- 

## Absence de suivi des provisions pour charges

### 🚩 Constat du rapport

- Les provisions de charges **n'ont pas été ajustées depuis plusieurs années**.
- Des écarts de plus de **10 %** ont été relevés sur certains groupes d'immeubles.

- Certains locataires ont payé trop de provisions, d'autres pas assez, ce qui fausse les régularisations.

#### ✦ Pourquoi c'est illégal ?

- **L'article L. 442-3 du CCH impose un ajustement régulier des provisions** pour éviter des écarts trop importants entre les paiements et les charges réelles.
- Ne pas ajuster les provisions entraîne des **surfacturations ou des sous-évaluations**, qui sont ensuite répercutées brutalement sur les locataires.

#### ✦ Conséquences pour les locataires

- ➔ Certains paient **plus que nécessaire** sans le savoir.
  - ➔ D'autres doivent **rembourser de grosses sommes d'un coup** après plusieurs années.
- 

## Absence de justification des charges récupérées

#### ✦ Constat du rapport

- Valdey **n'a pas été en mesure de produire une ventilation de ses charges récupérables par programme.**
- L'Agence de contrôle n'a pas pu vérifier **le niveau réel des charges** facturées aux locataires.
- Des **erreurs d'imputation comptable** ont été relevées entre charges récupérables et non récupérables.

#### ✦ Pourquoi c'est illégal ?

- **L'article L. 442-3 du CCH impose que toutes les charges récupérées soient justifiées et accessibles** aux locataires.
- L'opacité sur les charges peut **masquer des erreurs ou des surfacturations.**

#### ✦ Conséquences pour les locataires

- ➔ Impossible de vérifier si les charges facturées sont correctes.
  - ➔ Risque de **paiement de charges qui ne devraient pas être récupérables.**
- 

## Facturation illégale de certaines charges

#### ✦ Constat du rapport

- L'agence a **facturé des charges salariales comme récupérables**, alors qu'elles ne devraient pas l'être (exemple : cotisations patronales de mutuelle).
- Certaines **indemnités journalières de sécurité sociale** ont été mal classées entre récupérable et non récupérable.

#### ✦ Pourquoi c'est illégal ?

- **Toutes les charges récupérées doivent être strictement définies par la loi** (décret du 26 août 1987).
- Facturer des éléments non récupérables aux locataires **revient à leur faire payer des frais qui incombent normalement au bailleur.**

### ✦ **Conséquences pour les locataires**

- ➔ Des paiements injustifiés et illégaux.
  - ➔ Risque de recours collectif pour récupérer les sommes indûment facturées.
- 

## **Dysfonctionnements dans l'attribution et la gestion des logements chez Valdevy**

Le rapport de contrôle met en évidence de nombreuses irrégularités dans l'attribution et la gestion des logements chez Valdevy. Ces infractions concernent le non-respect des lois et règlements en matière d'attribution des logements sociaux, ce qui pose des problèmes de transparence, d'équité et de respect des droits des locataires.

## **Dysfonctionnements dans le fonctionnement des CALEOL**

### ✦ **Constat du rapport**

- La **composition des CALEOL (Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements)** ne respecte pas les articles **R. 441-9 et R. 441-9-1 du CCH**.
- **Absence de règlement intérieur** pour les CALEOL, ce qui empêche de connaître précisément leurs règles de fonctionnement et de vote.
- **Dossiers mal archivés et non uniformes selon les agences**, rendant les attributions peu traçables.

### ✦ **Pourquoi c'est illégal ?**

- **L'article R. 441-9 du CCH impose un fonctionnement strict des CALEOL**, notamment en matière de composition et de transparence.
- Sans cadre précis, **les décisions peuvent être influencées de manière opaque**, créant des inégalités dans l'attribution des logements.

### ✦ **Conséquences pour les locataires**

- ➔ Un risque de favoritisme dans l'attribution des logements.
  - ➔ Un manque de clarté sur les critères réels d'attribution.
- 

## **Non-respect des règles d'attribution des logements sociaux**

### ✦ **Constat du rapport**

- La **ville de Cachan a désigné des candidats sur des logements non réservés**, ce qui est illégal.
- Les CALEOL **ont parfois attribué des logements sans respecter l'ordre du jour**, en désignant des candidats sur des logements réservés sans concertation.
- **Certains candidats n'ont pas reçu de notification de refus**, ou ont reçu des refus non réglementaires.

### ✦ **Pourquoi c'est illégal ?**

- **L'article L. 441-1 et l'article R. 441-5 du CCH interdisent à une ville de désigner directement des candidats sur des logements non réservés.**
- **L'attribution d'un logement doit suivre un cadre légal précis** et être validée en CALEOL avec un vote régulier.
- **Le droit au recours des candidats doit être garanti**, ce qui n'est pas le cas lorsque les décisions ne sont pas notifiées correctement.

#### ✦ **Conséquences pour les locataires**

- ➔ Un risque d'attribution arbitraire ou discriminatoire.
  - ➔ Impossibilité de contester une décision d'attribution opaque.
- 

## **Absence de suivi des publics prioritaires et mutations internes douteuses**

#### ✦ **Constat du rapport**

- **Aucune preuve fournie sur l'atteinte de l'objectif de 25 % d'attributions aux ménages les plus pauvres (1er quartile de revenus), imposé par l'article L. 441-1 du CCH.**
- **Pas d'examen triennal des situations des locataires**, pourtant obligatoire selon l'article L. 442-5-2 du CCH.
- **Les mutations internes représentent 37 % des attributions**, un chiffre anormalement élevé par rapport aux moyennes départementales (27 %).

#### ✦ **Pourquoi c'est illégal ?**

- **Les bailleurs sociaux doivent garantir qu'un quart des logements attribués va aux ménages les plus précaires.**
- **Un examen triennal est obligatoire pour éviter que certains locataires restent dans un logement social alors qu'ils n'y ont plus droit**, et pour repérer les situations de sous-occupation ou de handicap.

#### ✦ **Conséquences pour les locataires**

- ➔ Les ménages les plus en difficulté ont moins de chances d'obtenir un logement social.
  - ➔ Des logements restent occupés par des ménages qui ne remplissent plus les conditions.
- 

## **Locations illégales de logements conventionnés à des personnes morales**

#### ✦ **Constat du rapport**

- **Des logements sociaux conventionnés ont été loués à des entreprises ou associations sans justification légale.**
- **L'office n'a pas pu produire les autorisations administratives nécessaires** pour ces locations.

### ✦ Pourquoi c'est illégal ?

- **L'article L. 442-8-1 du CCH impose que les logements sociaux conventionnés soient attribués à des ménages éligibles** et non à des personnes morales.
- **Louer un logement social à une entreprise ou une association sans dérogation est une fraude.**

### ✦ Conséquences pour les locataires

- ➔ Moins de logements disponibles pour les familles en attente d'un logement social.
- ➔ Risque de détournement du logement social à des fins privées ou commerciales.