



N° 2852

# ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

TREIZIÈME LÉGISLATURE

---

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 12 octobre 2010.

## PROPOSITION DE RÉSOLUTION

*tendant à la création d'une commission d'enquête relative  
à la **gestion** de l'office public de l'habitat **Paris Habitat**,*

(Renvoyée à la commission des affaires économiques, à défaut de constitution  
d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du Règlement.)

présentée par Mesdames et Messieurs

Claude GOASGUEN, Bernard DEBRÉ, Françoise de PANAFIEU,  
Edwige ANTIER, Philippe GOUJON et Jean-François LAMOUR,  
députés.

## EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

Dans un rapport en date du 28 mai 2010<sup>(1)</sup>, la Chambre régionale des comptes d'Île-de-France met gravement en cause la gestion de l'Office public de l'habitat de Paris, « Paris Habitat », depuis l'exercice 2003, notant que « si le rapport de la Mission interministérielle d'inspection du logement social (MILOS) pour la période 1998-2003 pouvait conclure à une situation financière solide de Paris Habitat, force est de constater que, sur la période 2003-2008, celle-ci, tant au niveau de l'exploitation que de sa structure financière, s'est dégradée »<sup>(2)</sup>.

La Chambre relève ainsi une nette dégradation de la situation financière de l'OPH parisien depuis 2003 avec une baisse alarmante de sa capacité d'autofinancement jusqu'à atteindre « un niveau trop faible pour soutenir un programme de construction ambitieux tel que celui assigné par la Ville »<sup>(3)</sup>. Ainsi, alors que « l'Office devrait, pour financer une opération neuve, apporter 10 à 15 % de fonds propres », il n'a pu « mettre en 2007 que 4 % »<sup>(4)</sup>.

Par ailleurs, la Chambre souligne les conditions défavorables dans lesquelles l'Office a été contraint par sa collectivité de tutelle d'absorber le patrimoine immobilier de la SAGI et ce au détriment de l'intérêt même de ses locataires.

Selon la Chambre, « L'intérêt de l'office, et donc, indirectement, celui de l'ensemble de ses locataires, a été méconnu »<sup>(5)</sup> et « paradoxalement, un transfert financier des locataires de Paris Habitat, au profil social de plus en plus accentué, s'organise vers ceux du parc de la SAGI »<sup>(6)</sup> !

« Mis devant le fait accompli<sup>(7)</sup> » et « exclu de l'audit de patrimoine du parc à transférer »<sup>(8)</sup>, Paris Habitat n'a pu que se plier aux conditions

---

<sup>(1)</sup> Rapport d'observations définitives sur la gestion de l'Office Public de l'Habitat « Paris Habitat », exercices 2003 et suivants.

<sup>(2)</sup> Ibid p. 2

<sup>(3)</sup> Ibid p. 13

<sup>(4)</sup> Ibid p. 26

<sup>(5)</sup> Ibid p. 30

<sup>(6)</sup> Ibid p. 41

<sup>(7)</sup> Ibid p. 28

<sup>(8)</sup> Ibid p. 29

voulues par la ville de Paris. « En choisissant de durcir les conditions financières du bail, en rehaussant le niveau des loyers conventionnels et minimaux, la ville de Paris a moins cherché à préserver l'intérêt de son principal opérateur HLM qu'à se garantir un certain niveau de rémunération »<sup>(9)</sup>.

Enfin, la Chambre dénonce le fiasco financier que constitue le transfert du siège de l'Office vers l'immeuble de la rue Claude Bernard, ancien siège du journal « Le Monde ».

Ainsi, en juillet 2009 le coût du nouveau siège était finalement estimé à 139,5 millions d'€ et dépassait de 55 % l'estimation de 90 M€ présentée en 2004 ! La chambre évalue en fait le coût global sur 40 ans du nouveau siège social à 178,3 M€ soit l'équivalent de 811 logements<sup>(10)</sup> !

Rémunérations excessives des chargés de mission assurant le pilotage du projet, explosion des coûts de décoration, sous-évaluation des travaux de désamiantage...l'opération, qui devait démontrer le savoir faire de Paris Habitat en matière de construction et de réhabilitation, apparaît comme une succession de dérapages inquiétants.

Dans sa lettre recommandée en date du 7 juin 2010, adressée au directeur général de l'Office, le président de la Chambre régionale des Comptes s'étonne en outre de n'avoir reçu de Paris Habitat aucune réponse à ses observations dans le délai légal d'un mois après leur communication.

Compte tenu de la participation financière importante que l'État est amené à verser chaque année à l'OPH parisien dans le cadre des programmes de financement du logement social et que la ville de Paris comme la direction de Paris Habitat opposent aux questions posées la plus grande discrétion et obscurité. Les difficultés de cet office, le premier de France, auront des retentissements nationaux susceptibles de dénaturer les conditions de la politique de logement social. Il semble qu'une clarification s'impose et que toute la lumière doit être faite sur cette gestion pour le moins contestable.

---

<sup>(9)</sup> Ibid p. 41

<sup>(10)</sup> Ibid p. 87

## PROPOSITION DE RÉOLUTION

### **Article unique**

- ① En application des articles 140 et suivants du Règlement, est créée une commission d'enquête de trente membres sur la gestion de l'OPH *Paris Habitat*.
- ② Elle devra notamment contrôler les conditions d'aménagement du nouveau siège, et faire le point sur les conséquences de l'absorption de la SAGI par Paris Habitat, et évaluer la pertinence des financements de nouveaux logements.