

Droit de réponse

Rapport définitif de contrôle n° 2018-021

Association Foncière Logement

Paris (75)

ANCOLS
Monsieur Akim TAÏROU,

La Grande Arche Paroi Sud
92055 PARIS LA DEFENSE CEDEX

Paris, le 8 janvier 2021

LRAR + courriel

Objet : réponses au rapport définitif de contrôle n°2018-021
Vos références : LDRD2018-021/DQS/20-063

Monsieur le Directeur Général Adjoint,

Nous avons réceptionné le 22 novembre 2020, le rapport définitif de contrôle de notre association. Conformément aux articles L342-9 et R342-14 du CCH, le rapport a été communiqué aux membres du conseil d'administration et son examen, inscrit à l'ordre du jour du conseil d'administration du 18 décembre 2020.

Vous trouverez ci-joint l'extrait du projet de procès-verbal de la réunion du 18 décembre 2020 relatif à l'examen du rapport définitif de contrôle.

Par ailleurs, nous vous communiquons ci-après les observations formulées par le conseil d'administration en réponse au rapport définitif :

Le conseil d'administration relève en premier lieu que le rapport met en évidence de nombreux points forts de notre organisation et ne relève aucun dysfonctionnement majeur.

Cependant, certains partis pris prennent insuffisamment en compte les particularités et le statut juridique de l'association, en particulier son organisation propre faisant le pari stratégique de la délégation et de l'externalisation ou encore son rôle de création de la mixité sociale dans les quartiers.

Association à but non lucratif constituée en application de conventions conclues avec l'Etat, Foncière Logement a été créée pour contribuer aux objectifs de mixité sociale, avec un succès très manifeste, notamment dans les QPV. Son organisation s'appuie sur un fonctionnement paritaire qui associe dans chaque comité l'ensemble des organisations qui débattent et arbitrent les meilleures décisions pour aboutir aux résultats escomptés. Foncière Logement est un bel exemple de l'efficacité du paritarisme.



21 quai d'Austerlitz - CS 11452 - 75643 Paris Cedex 13
Association loi 1901 – SIRET 443 966 510 00028
Tél. 01 42 18 42 42 – Fax 01 42 18 42 50
www.foncierelogement.com

La prise en compte insuffisante de ses spécificités et particularités, pour certaines décidées par les partenaires sociaux et l'Etat lors de sa constitution, conduit à des inexactitudes ou erreurs d'interprétation relevées dans le rapport préliminaire et sur lesquels le rapport définitif ne revient que partiellement, sur les trois thèmes suivants :

Le processus de gestion déléguée et d'externalisation, la dynamique de pilotage-contrôle

C'est un élément central de l'organisation de l'association et un choix stratégique des partenaires sociaux et de l'Etat lors de sa constitution. Ce mode d'organisation, étant éloigné des modalités habituelles d'organisation des organismes de logements sociaux, il est inapproprié, de procéder par comparaison avec ceux-ci.

Depuis l'origine, Le système d'externalisation s'avère être très efficace. Il permet de bénéficier, via la délégation et le mandat de gestion, des garanties des professionnels de l'immobilier (en particulier la couverture d'assurance RCP et la garantie financière de représentation des fonds mandants). Par exemple le coût moyen du mandat régi par les dispositions de la loi du 2 janvier 1970 (dite « Loi Hoguet ») chez Foncière Logement est très contenu (4.3%, en moyenne). Ceci n'apparaît pas contestable et cet avantage non négligeable pourrait être mentionné dans le rapport.

Les administrateurs de biens (ADB) sont très régulièrement audités et contrôlés (après avoir été pilotés par les équipes opérationnelles) et les contrats rompus en cas de conclusions négatives (soit 37 mandats en 2018). Cette logique est appliquée de la même manière à tous les autres prestataires.

Le pilotage des contrats est l'un des savoir-faire majeur de l'association qui n'est absolument pas dépendante de ses fournisseurs, qu'elle sait les sélectionner avec rigueur (ceci avait d'ailleurs été noté dans le rapport de la Cour des comptes), les contrôler, les auditer et s'il le faut prendre les décisions de rupture. La certification ISO 9001 de l'association repose d'ailleurs sur un processus dédié à la sélection et la maîtrise des prestataires.

Depuis 2019, et suite aux recommandations de la Cour des comptes, un processus de pilotage d'un plan d'actions a été mis en œuvre avec notamment un renforcement des compétences de l'association : plus 5 ETP pour assurer l'émergence de nouveaux métiers (GE-GR) et l'accroissement du parc loué. Ce besoin réel issu du contrôle de la Cour des comptes de 2018, se heurte à l'objectif de réduction des frais de fonctionnement (de -10 %) auxquels les entités du groupe Action Logement doivent souscrire. Dans le même temps, le coût de gestion par logement de l'association, seul indicateur pertinent et comparable, s'établit à 800 €/logt, c'est-à-dire, très en deçà des standards de la gestion immobilière et locative intégrée, comme mis en œuvre par les organismes de logements sociaux.

Le rôle social de l'association :

Le conseil d'administration est étonné de la proposition tendant à attribuer, en flux, les logements qui se libèrent principalement, et au-delà d'un tiers, aux ménages relevant de la catégorie dite 60 (loyer PLUS). Les ménages représentants ladite catégorie représente déjà 39,5 % des locataires. La règle de mixité est appliquée avec rigueur et de manière équilibrée par tiers, comme la loi et les conventions le prévoient. Par ailleurs, le rapport IGF-CGEDD de 2012, au regard des enjeux de modèle économique, a exigé de l'association un respect égalitaire des trois tiers.

En ce qui concerne l'application du SLS aux locataires concernés, ce point a été débattu très amplement en conseil d'administration en présence des commissaires du gouvernement. L'association confirme sa position, adossée aux analyses de ses conseils et explicitée plus précisément dans le tableau annexé aux présentes, consistant à demander une adaptation de la réglementation afin de sécuriser le recouvrement du SLS, lequel sera appelé par l'association à compter de 2021.

En ce qui concerne les conditions d'accès du parc conventionné en zone tendue, aux ménages relevant de la procédure DALO (20,6 % en Ile de France), la très forte progression constatée est le fruit d'une mobilisation en accord avec ALS, démontrant la capacité des entités du groupe Action Logement à coopérer avec efficacité. Ces résultats probants seront amplifiés par l'intégration de l'ensemble de l'offre de Foncière Logement dans les outils et la plateforme AL'In ouverte en juin 2020 par le groupe.

La mixité sociale constitue la raison d'être de Foncière Logement. Ce sujet est central pour la réussite des politiques publiques. L'association y contribue pleinement. Ce succès a un coût. C'est parce que les immeubles produits par Foncière Logement sont de très grande qualité que la clientèle, libre de choisir la localisation de son habitat, accepte de revenir habiter les QPV. Toutes les analyses qualitatives réalisées depuis 2014 montrent l'efficacité de cette stratégie (au-delà même du taux de satisfaction des locataires entrants supérieurs à 87 %).

A l'aune de l'expérience de Foncière Logement, cette stratégie ne rencontre que deux écueils : celui de la sécurité publique et celui de l'offre éducative à l'entrée au collège.

Les conditions d'achat des immeubles :

Par son mode de production en CPI ou en VEFA, l'ensemble des coûts se rattachant à l'acte de construire est intégré (maîtrise d'œuvre, taxes, assurances, bureau de contrôle, SPS, aléas, honoraires de gestion...). Les tableaux d'engagement que présente Foncière Logement sont bien constitués du coût complet de l'acte de construire.

Seuls les frais internes et externes ne sont pas suivis mais sont pris en compte pour l'établissement des comptes d'exploitation en retenant un forfait de 5% du prix CPI ou VEFA. Ce taux permet de rémunérer les AMO, les études amont (études de faisabilité architecturales, études de sol) préalablement à la sélection des opérateurs.

Le système d'information de Foncière Logement permet bien de faire des requêtes sur les investissements réalisés à l'aide de l'outil Business Object et fournir des états par type de programme et par localisation. Foncière Logement tient compte et précise sur chaque fiche d'engagement validées en conseil d'administration, les données suivantes :

- loyers des opérations développées en locatif libre et références Clameur (et autres) sur la commune ou l'agglomération concernée ;
- loyer évalué par l'expert pour les acquisitions en VEFA ;
- références de prix de marché dans l'environnement proche.

Ces données de marché actualisées sont prises en compte pour l'établissement des comptes d'exploitation prévisionnels.

Au stade de l'engagement financier et dans le cadre de la procédure de dialogue compétitif entre trois candidats, Foncière Logement fait évaluer le coût de construction par un économiste afin de négocier au mieux le prix CPI.

De même pour les VEFA, chaque décision d'investissement fait l'objet d'une évaluation par un cabinet d'expertise immobilière agréée AFREXIM qui produit une expertise de la valeur vénale. Tous les engagements de Foncière Logement sont pris à une valeur inférieure ou égale à celle expertisée.

Les coûts de construction sont dépendants de la localisation des programmes, de leur complexité et du niveau de prestation. Foncière Logement présente un cahier des charges

exigeant, nécessaire pour attirer la clientèle visée dans les QPV eu égard à la très faible attractivité des quartiers (cf enquête biannuelle de satisfaction des locataires) et assurer la meilleure pérennité des immeubles dans la perspective d'un transfert de ses actifs à AGIRC ARRCO. La comparaison régulière aux coûts de production du logement social présente donc un biais systématique relatif au produit fort différent. De même, la part plus importante de localisation en Ile de France de nos projets d'investissement ne permet pas ce comparatif avec votre échantillon de prix. En tout état de cause, le coût de construction moyen de 1 472 € HT/m² des bailleurs sociaux ne peut pas être atteint avec le niveau de prestation exigé par Foncière Logement pour loger la clientèle attendue.

Jusqu'en 2013 et avant la mise en œuvre du « plan Milliard » de 2014, les opérations ont été construites suivant le même cahier des charges quelle que soit la localisation. Or, depuis la mise en place de ce plan d'investissement « Milliard », Foncière Logement a révisé son cahier des charges de façon à moduler les surfaces des logements en fonction de la tension du marché locatif et fixé un objectif de coût de production moyen de 175 K € HT par logement. Ce chiffre est atteint sur l'ensemble des engagements du plan Milliard, comme les synthèses présentées et détaillées à chaque conseil d'administration le montrent clairement.

Par ailleurs, sur les 117 opérations livrées sur la période 2013-2018 seules 2 opérations ont été initiées après janvier 2014 et le prix moyen au logement est de 169 228 € HT/logement. Il n'est donc pas possible à ce stade de mesurer les efforts réalisés par Foncière Logement en matière de coût de production, la très grande majorité des logements livrés sur la période 2013-2018 ayant fait l'objet d'un appel d'offres entre 2006 et 2011.

Au total, bien que ces éléments soient détaillés dans le corps du rapport, la synthèse insiste sans suffisamment de nuance sur des coûts de possession jugés trop élevés.

En complément de ces observations, les réponses techniques et détaillées aux constats du rapport définitif figurent dans le tableau joint aux présentes.

En conclusion, nous tenons à confirmer notre engagement le plus total au service de la mixité sociale.

Pour mener à bien notre mission, nous avons la volonté permanente, de tirer les enseignements de nos analyses et des retours d'expérience pour améliorer en continu nos performances au service des salariés et des entreprises sur tous nos territoires d'intervention.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Directeur Général Adjoint,
de notre considération.

en l'assurance

Patrice LANGINIER,



Secrétaire général

Cécile MAZAUD,



Présidente