

# Droit de réponse

Rapport définitif de contrôle n° 2020-091

## **ESH DE MAISONS-ALFORT-SAHLM MAISONS-ALFORT HABITAT (MAH)**

**Maisons-Alfort (94)**

# Observations sur le rapport ANCOLS Définitif - n°2020-091 ESH DE MAISONS-ALFORT SAHLM -

Conseil d'Administration du 1<sup>er</sup> juillet 2022

## Préambule

Le contrôle a été réalisé du 14/10/2020 au 03/03/2021.

Le rapport provisoire de l'ANCOLS a été réceptionné en date du 11 janvier 2022.

L'ESH de Maisons-Alfort a fait part de 74 observations et annexes associées le 10 février 2022 (article L.342-9 du Code de la Construction et de l'Habitation).

Le rapport définitif de l'ANCOLS a été réceptionné le 15 avril 2022.

## Dispositions réglementaires

Article L.342-9 du Code de la Construction et de l'Habitation :

[...] « Le rapport définitif et, le cas échéant, les observations de l'organisme contrôlé et les suites apportées au contrôle sont communiqués au conseil de surveillance, au conseil d'administration ou à l'organe délibérant en tenant lieu et soumis à délibération à sa plus proche réunion ».

Article R.342-14 du Code de la Construction et de l'Habitation :

[...] « La délibération est adressée dans les quinze jours suivant son adoption à l'Agence nationale de contrôle du logement social ».

Le Conseil d'Administration peut, dans un délai de quatre mois à compter du lendemain de la notification, adresser à l'Agence ses observations écrites sur le rapport définitif de contrôle en vue de leur publication concomitamment à celle du rapport.

## Observations du Conseil d'Administration - Rapport Définitif n°2020-091 -

Le rapport définitif de l'ANCOLS :

- Ne propose aucune modification de sa synthèse par rapport au rapport provisoire ne prenant en compte aucune action ni engagement décrits dans les observations adressées à l'ANCOLS le 10 février 2022 précisément :
  - La finalité des « opérations réglementaires » :
    - La publication du renouvellement d'agrément de l'ESH de Maisons-Alfort par décret du 23 octobre 2020.
    - La signature en date du 19 novembre 2021 de la convention d'affectation de l'excédent de liquidation de l'OPH de Maisons-Alfort permettant de dénouer le crédit-vendeur de l'ESH de Maisons-Alfort dans les délais impartis, restructurant les équilibres financiers.
  - La modernisation des ressources humaines :
    - La refonte du système d'évaluations annuelles, validé par le Comité Social et Economique le 23 novembre 2021 (associé à une présentation et un accompagnement de l'ensemble des salariés sur décembre 2021) avec la mise en place d'objectifs SMART (Spécifique, Mesurable, Acceptable,

- Réaliste, Temporellement défini) afin d'objectiver les collaborateurs et d'encourager leurs performances.
- La mise en place d'une politique salariale (validée par le Comité Social et Economique du 23 novembre 2021).
  - La conduite d'un audit des pratiques managériales, sous prestation externe, dispensé auprès de l'ensemble des salariés et ayant abouti à la tenue de 2 séminaires ; l'un pour les responsables de services (septembre 2021), l'autre pour l'ensemble du personnel (mars 2022). Cette démarche s'inscrit dans une volonté d'impliquer les collaborateurs dans la stratégie d'entreprise et d'améliorer la communication interne de l'ESH de Maisons-Alfort.
  - La formalisation d'un Comité de Pilotage mensuel disposant d'un ordre du jour préalable et d'un procès-verbal transmis sous 2 semaines.
  - Le projet de réorganisation de l'organisme engagé sur 2022 afin de répondre aux enjeux de Maisons-Alfort Habitat, notamment dans son développement patrimonial.
  - La mise en place d'une GPEC (Gestion Prévisionnelle des Emplois et des Compétences), en cours, associée à la formalisation des fiches de postes, sur base d'un premier diagnostic réalisé en décembre 2021 par un cabinet spécialisé.
- Le changement de logiciel de gestion de l'ESH, en cours de déploiement, pour une mise en application au 1<sup>er</sup> janvier 2023 (compte tenu des limites informatiques actuelles) assurant :
    - Le développement d'outils de suivi performants et cohérents améliorant le pilotage de l'organisme et le contrôle interne.
    - La fiabilisation des données.
  - L'actualisation de la perspective financière de l'organisme présentée au Conseil d'Administration du 11 juin 2021 en cohérence avec les données financières de l'ESH de Maisons-Alfort et permettant de répondre aux enjeux de développement et d'investissements de l'organisme, tout en s'assurant de dégager une épargne suffisante.
  - L'engagement d'une démarche en rédaction de procédures écrites, associé aux objectifs de services, et l'adhésion au GIE (Groupement d'Intérêt Economique) Expertise et Support piloté par CDC Habitat (par délibération du 26 mars 2021) afin :
    - De développer le contrôle interne et de s'inscrire dans une démarche de maîtrise des risques (impayés, ...).
    - De produire une information fiable en identifiant et formalisant les processus structurant l'organisme.
    - De renforcer la performance de l'ESH de Maisons-Alfort.
  - La création d'un service « Attributions et relations partenariales » (recrutement de 2 salariés en mai 2021) et le déménagement du Bureau Municipal du Logement (septembre 2020), assurant une maîtrise des attributions par l'organisme.
  - L'actualisation des principes comptables sur base des recommandations de l'ANCOLS notamment :

- Le traitement des dettes « clients douteux » et provisions associées depuis l'exercice 2020 sur le suivi des impayés.
- L'ajustement de la politique d'amortissement, approuvé par délibération du 11 juin 2021 (60 ans sur le composant « structure » pour les constructions neuves).
- L'adhésion formelle au GIE (Groupement d'Intérêt Economique) Grand Paris Habitat par délibération du Conseil d'Administration du 26 mars 2021 et la notification d'un contrat d'objectif en date du 26 mai 2021 sur l'opération sis 20 rue Martigny à Maisons-Alfort.
- L'interprétation de l'organisme sur l'article L.411-1 du Code de la Construction et de l'Habitation disposant d'une comptabilisation des ménages du 1<sup>er</sup> quartile sur base du revenu fiscal de référence et non des ressources mensuelles, impliquant des conclusions différentes sur l'atteinte des objectifs réglementaires d'attributions (« [...] au moins 25% des attributions annuelles [...] sont consacrés à des demandeurs dont le niveau de ressources par unité de consommation est inférieur à un montant arrêté annuellement par arrêté du ministre chargé du logement »).
- La note de synthèse ne rappelle pas non plus les points forts de l'organisme hormis la qualité du service rendu aux locataires satisfaisante et la maîtrise des loyers à savoir :
  - Un « patrimoine attractif et correctement entretenu ».
  - Un « coût de gestion contenu [...] ».
  - Un « ajustement performant du provisionnement des charges ».

Le Conseil d'Administration informe l'ANCOLS que l'ensemble des recommandations et observations du rapport définitif a fait l'objet d'actions et d'engagements de l'ESH de Maisons-Alfort intégralement réalisés ou en déploiement sur les exercices 2021 et 2022.

Aussi, étant entendu l'importance de la note de synthèse s'inscrivant en phase introductive et récapitulative du rapport définitif, le Conseil d'Administration de l'ESH de Maisons-Alfort demande que les présentes observations soient jointes à sa suite et non en annexe.

# ENTREPRISE SOCIALE POUR L'HABITAT DE MAISONS-ALFORT

## Société

Société Anonyme au capital de 1.600.272 euros  
Siège Social 15 bis rue Parmentier (94700)  
R.C.S. Créteil B 572 182 905 – Siret : 572 182 905 00040  
APE : 6820A – TVA intracommunautaire : FR61572182905000040

### Conseil d'Administration du 1<sup>er</sup> juillet 2022

#### Extrait de Procès-Verbal

L'an deux mille vingt-deux, le premier juillet à dix heures trente

Les Administrateurs de l'ESH de Maisons-Alfort se sont réunis en l'Hôtel de Ville de Maisons-Alfort, sur convocation régulière et individuelle du Président du Conseil d'Administration, à l'effet de délibérer sur les questions inscrites à l'ordre du jour.

Sont présents ou représentés :

- La Ville de Maisons-Alfort représentée par :
  - Monsieur Olivier CAPITANIO
  - Madame Marie France PARRAIN
  - Monsieur Michel HERBILLON
  - Madame Catherine HERVE
  - Madame Céline DOUIS ayant donné pouvoir à Monsieur Stéphane CHAULIEU
  - Madame Béatrice SOUBABERE ayant donné pouvoir à Madame Catherine HERVE
- ADESTIA représentée par :
  - Monsieur Zahir ARROUDJ
  - Monsieur Gildas LE HAN
  - Madame Sandrine SURFARO ayant donné pouvoir à Monsieur Gildas LE HAN
- Le Conseil Régional Ile-de-France représenté par :
  - Monsieur ROMAIN MARIA ayant donné pouvoir à Madame Marie France PARRAIN
- Les représentants des locataires, représentés par :
  - Monsieur Alain CREPY ayant donné pouvoir à Madame Danielle KRIEGER
  - Madame Danielle KRIEGER
- Les administrateurs autres, représentés par :
  - Madame Anne-Marie BERGOT
  - Monsieur Stéphane CHAULIEU
  - Monsieur Jean-Michel BERNIER ayant donné pouvoir à Madame Anne-Marie BERGOT

Sont absents et/ou excusés :

- Madame Annie LAHMER, représentante du Conseil Régional Ile-de-France
- Monsieur Olivier DOSNE, représentant du Conseil Régional Ile-de-France
- Madame Sylvie LECAPLAIN, représentant des locataires
- Madame Emmanuelle RUSSEL, la Caisse des Dépôts et Consignations, Censeur

Participent également à cette réunion :

- Monsieur Manuel ROY, Directeur Général de Maisons-Alfort Habitat
- Madame Catherine DELESTAN, représentant le Comité Social et Economique de Maisons-Alfort Habitat
- Madame Lamyaa BENNIS, MAZARS, Commissaire aux Comptes

Le Conseil d'Administration désigne Monsieur Olivier CAPITANIO en qualité de Président de séance et Monsieur Manuel ROY, en qualité de secrétaire de séance.

Le Président de séance met à la disposition des administrateurs :

- Le registre de présence certifié exact et sincère ;
- Les pouvoirs des personnes représentées.

# ENTREPRISE SOCIALE POUR L'HABITAT DE MAISONS-ALFORT

## Société

Société Anonyme au capital de 1.600.272 euros  
Siège Social 15 bis rue Parmentier (94700)  
R.C.S. Créteil B 572 182 905 – Siret : 572 182 905 00040  
APE : 6820A – TVA intracommunautaire : FR61572182905000040

Après signature du registre de présence et qu'il soit constaté que le quorum requis est atteint, le Président rappelle que le Conseil d'Administration est appelé à statuer sur l'ordre du jour suivant :

1. **Approbation du procès-verbal du Conseil d'Administration du 25 mars 2022.**
2. **Désignation du représentant de l'ESH de Maisons-Alfort au sein de l'association – Organisme de Foncier Solidaire de Maisons-Alfort -**
3. **Arrêté des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021**
4. **Présentation et approbation du rapport d'activité pour l'exercice 2021**
5. **Présentation et approbation de la politique générale des loyers de Maisons-Alfort Habitat 2022**
6. **Admissions en non-valeurs de créances irrécouvrables au titre de l'exercice 2022**
7. **Elections des représentants des locataires de l'ESH de Maisons-Alfort : Approbation du protocole d'accord pré-électoral**
8. **Approbation du plan de financement de l'opération de construction neuve d'un ensemble immobilier mixte de 182 logements et équipements sis 20 rue Martigny à Maisons-Alfort**
9. **Présentation et approbation du rapport définitif de l'ANCOLS (Agence Nationale de Contrôle du Logement Social) : Exercices 2017-2020**
10. **Texte des résolutions à l'Assemblée Générale Ordinaire**
11. **Questions diverses**

.../...

- 9) **Présentation et approbation du rapport définitif de l'ANCOLS (Agence Nationale de Contrôle du Logement Social) : Exercices 2017-2020**

### Objet :

Présentation et approbation du rapport définitif de l'ANCOLS (Agence Nationale de Contrôle du Logement Social) : Exercices 2017-2020

### Le Conseil d'Administration :

Conformément aux article L.342-1 et suivant du Code de la Construction et de l'Habitation, l'ANCOLS (Agence Nationale du Contrôle du Logement Social) a effectué un contrôle de l'ESH de Maisons-Alfort sur la période 2017-2020. Ce contrôle a été réalisé du 14/10/2020 au 03/03/2021.

Le rapport provisoire de l'ANCOLS a été réceptionné en date du 11 janvier 2022. Conformément à l'article L.342-9 du Code de la Construction et de l'Habitation : « Le rapport provisoire est communiquée à la personne concernée, au président ou au dirigeant de l'organisme concerné, qui est mis en mesure de présenter ses observations dans un délai d'un mois », Maisons-Alfort Habitat a présenté 74 observations et annexes associées le 10 février 2022.

Les observations du rapport provisoire sont jointes à l'ordre du jour pour information.

Le rapport définitif de l'ANCOLS a été réceptionné en date du 15 avril 2022. Dans le cadre de l'article L.342-9 : « Le rapport définitif et, le cas échéant, les observations de l'organisme contrôlé et les suites apportées au contrôle sont communiqués au conseil de surveillance, au conseil d'administration ou à l'organe délibérant en tenant lieu et soumis à délibération à sa plus proche réunion ».

Le Conseil d'Administration peut, dans un délai de quatre mois, à compter du lendemain de la notification, adresser à l'ANCOLS ses observations écrites sur le rapport définitif de contrôle en vue de leur publication concomitamment à celle du rapport.

Le rapport définitif de l'ANCOLS n°2020-091 et les propositions d'observations au rapport définitif ont été joints à l'ordre du jour.

# ENTREPRISE SOCIALE POUR L'HABITAT DE MAISONS-ALFORT Société

Société Anonyme au capital de 1.600.272 euros  
Siège Social 15 bis rue Parmentier (94700)  
R.C.S. Créteil B 572 182 905 – Siret : 572 182 905 00040  
APE : 6820A – TVA intracommunautaire : FR61572182905000040

Vu l'article R.324-14 du Code de la Construction et de l'Habitation ;

Après avoir entendu l'exposé du Président du Conseil d'Administration ;

**Délibère :**

**Le Conseil d'administration :**

**Article 1** : Approuve le rapport définitif de l'ANCOLS n°2020-091 ESH de Maisons-Alfort SA HLM 2017-2020, annexé.

**Article 2** : Approuve les observations au rapport définitif de l'ANCOLS n°2020-091 ESH de Maisons-Alfort SA HLM 2017-2020, annexées.

Cette délibération est approuvée à l'unanimité des administrateurs présents et représentés.

**Document ci-annexé :**

**Le rapport définitif de l'ANCOLS n° 2020-091 ESH de Maisons-Alfort SA HLM 2017-2020**

**Certifié conforme à l'original,**

**Le 1<sup>er</sup> juillet 2022**

**Pour service et valoir ce que de droit**

**Le Directeur Général**

  
The stamp contains the text: ESH - 15 bis RUE PARMENTIER - 94700 MAISONS-ALFORT - MAISONS-ALFORT HABITAT

**Manuel ROY**