

Droit de réponse

Rapport définitif de contrôle n° 2017-110

Foyer Moderne

Schiltigheim (67)



Adresse postale : BP 40045
67306 Schiltigheim Cedex
Tél 03 88 19 25 70 - Fax 03 88 81 30 90
fms@foyer-moderne.com
www.foyer-moderne.com

ANCOLS

La Grande Arche Paroi Sud

92055 PARIS – La Défense Cedex

A l'attention de M. Pascal MARTIN GOUSSET

Nos références : FD AA

SCHILTIGHEIM, le 3 juin 2019

Vos références : RD2017-110/DQS

Affaire suivie par Patrick BESSON

Lettre Recommandée avec Accusé de Réception

n° 2c 118 698 9028 2

OBJET : Réponses au rapport définitif de contrôle de l'ANCOLS n° 2017-110 du 19/12/2018

Monsieur le Directeur Général,

Faisant suite à votre courrier du 21/05/2019, et afin d'éviter toute confusion entre le LSRD et le LDRD, nous vous réadressons de façon distincte nos réponses envoyées le 11/04/2019, concernant le LDRD.

Vous souhaitant bonne réception des présentes, je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur Général, l'expression de ma plus haute considération.

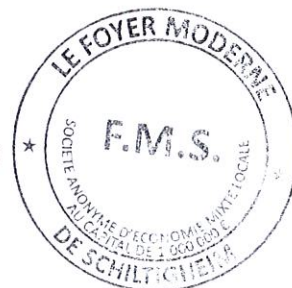
La Présidente du Conseil d'Administration

C. SYLLAS

p.o. Le Directeur Général

P. STAUB

PJ/ Nos réponses



1. PREAMBULE

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

Pas d'observation.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Évaluation de la gouvernance

Pas d'observation.

2.2.1.1 La direction générale

La Société IN EXTENSO, cabinet d'expertise comptable, chargé en 2013 de la rédaction du contrat de travail de Monsieur Pierre STAUB, confirme la régularité du contrat de travail de Monsieur Pierre STAUB, de sa rémunération et avantages en nature.

Le Conseil d'Administration du 27 juin 2013 a nommé Monsieur Pierre Staub en qualité de Directeur Général pour une durée de 6 ans avec la précision que « Monsieur Pierre Staub ne sera pas rémunéré au titre de son mandat de Directeur Général ... Le conseil d'administration confirme pour l'avenir le cumul du contrat de travail de directeur-responsable des services, du personnel, de l'aménagement et du développement ... Il confirme dans ce cadre que Monsieur Pierre Staub bénéficiera, au titre de son contrat de travail, des mêmes modalités de rémunération que celles qui lui étaient antérieurement attribuées à ce titre, en fonction du statut du personnel et des usages en vigueur au sein de la société. Il est également précisé que Monsieur Pierre Staub bénéficie de la mise à disposition d'un véhicule au titre duquel un avantage en nature lui est décompté».

Nous nous référons également au Conseil d'Administration du 3 décembre 2013 qui compense, par une augmentation de la rémunération de Monsieur Pierre Staub, la perte des avantages liés aux tickets restaurant et par la souscription à un contrat de garantie chômage des dirigeants, par une garantie d'emploi des 12 premiers mois de ce dernier contrat et par une indemnité supra légale de 6 mois de salaire de ceux liés à l'assurance chômage des salariés.

Ces dernières dispositions décidées par le Conseil d'Administration ont donné lieu à rédaction d'un avenant au contrat de travail de Monsieur Pierre Staub.

Il est à noter que Monsieur Pierre Staub est Directeur Général mandataire non rémunéré tout en cumulant ce mandat avec son contrat de travail. Les dispositions en vigueur régissant le statut de Monsieur Pierre Staub sont parfaitement en adéquation avec la législation des sociétés et du droit social, en raison précisément du maintien du contrat de travail dans la décision de sa nomination en qualité de Directeur Général.

2.2.1.2 Organisation

L'ANCOLS semble ignorer un événement pourtant capital qui s'est produit en décembre 2017, à savoir le licenciement du responsable du service technique qui justifiait d'une ancienneté de 25 ans. Les motifs de ce licenciement, pourtant portés à la connaissance des contrôleurs expliquent les irrégularités et insuffisances

dans la commande publique, l'absence de transversalité avec le service financier. Les corrections apportées à ce jour sont mentionnées dans la suite de nos réponses.

2.2.1.3 La commande publique

Des reconductions de marchés ne respectent pas l'obligation de mise en concurrence périodique (article 16 du décret 2016-360) concernant des prestations de services et d'entretien courant :

La consultation a été faite et les nouveaux marchés ont été notifiés à compter du 01 janvier 2019. **(Annexe 1)**

Faute de computation des seuils, des achats de travaux et de fournitures de même nature ne respectent pas les procédures de passation des marchés (articles 20 à 22 du décret 2016-360) :

La consultation a été faite et les nouveaux marchés ont été notifiés à compter du 01 janvier 2019. **(Annexe 1)**

Des prestations concernant un marché à bon de commande de travaux sont facturées à un prix erroné :

Le bordereau des prix unitaire a été mis à jour comme constaté par l'ANCOLS.

Le rapport annuel sur l'exécution des marchés n'est pas transmis au CA (article R. 433.6 du CCH) :

Sera présenté au Conseil d'Administration courant printemps 2019.

2.2.2 Gouvernance financière

Pas d'observation.

2.3 CONCLUSION

Pas d'observation.

3. PATRIMOINE

3.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

3.1.1 Description et localisation du parc

Les investissements liés à l'entretien des espaces verts ou de la voirie ne sont en aucun cas, d'après la page 15, «répercutés sur la quittance des seuls locataires du Foyer Moderne ».

3.1.2 Données sur la vacance et la rotation

L'ANCOLS constate en page 2, FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT une vacance de :

1.28 % au FMS ;

3.88 % référence département

4.64% référence territoire Alsace

Une vacance à plus de 3 mois de :

0.67 % au FMS

0.82 % référence département

1.22 % référence territoire Alsace

Malgré ces constats qui manifestent une bonne performance, l'ANCOLS indique de manière pour le moins surprenante et incompréhensible que « L'organisme connaît une vacance plus importante que celle observée **localement** ... le taux varie entre 0,67% et 1% ».

En outre, au paragraphe 2.1 page 9 il est fait mention sous le titre du « Contexte socio-économique : la Ville de Schiltigheim présente un taux de vacance global de 7,6% (logement privé + social) ce qui témoigne d'une tension du marché locatif » .

S'agissant du taux de la rotation global, l'ANCOLS se réfère encore à un indicateur local restreint à la Ville de SCHILTIGHEIM et qui ne concerne que les bénéficiaires de l'aide personnalisée au logement. Alors qu'en page 2, FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT elle constate une rotation qui n'a rien d'anormal de :

8.80 % au FMS ;

8.26 % référence département

9.46 % référence territoire Alsace

En outre, il n'est tenu aucun compte de la volonté de la Commission d'Attribution des Logements de **prioriser le parcours résidentiel de ses locataires, notamment les seniors.**

3.2 ACCESSIBILITE ECONOMIQUE DU PARC

3.2.1 Un niveau des loyers pratiqués rendant le parc difficilement accessible aux ménages les plus modestes

« Le rôle du bailleur social est imparfaitement rempli avec un niveau de loyer, certes inférieur aux loyers privés mais supérieur de plus de 5% à la médiane des loyers du parc social de l'agglomération, rendant le parc difficilement accessible aux ménages les plus modestes ... »

Les loyers étant règlementés comment peut-on nous opposer un rôle imparfaitement tenu d'autant plus qu'ils sont légèrement inférieurs aux loyers plafonds ?

L'Ancols écrit P.17 « *Le contrôle des loyers pratiqués n'a relevé ni augmentations irrégulières, ni dépassements des loyers maximaux fixés par les conventions APL* »

Les augmentations de loyers sont également règlementées et ont progressé durant la période contrôlée de :

2013 : +2,15% ; 2014 : +0,9% ; 2015 : +0,47% ; 2016 : 0% ; 2017 : 0%

S'agissant des ménages les plus modestes, le niveau des loyers n'est pas un des motifs principal de refus. Les documents de gestion interne ne révèlent pas l'observation faite par l'ANCOLS.

D'ailleurs, elle constate au paragraphe 4.2.2.3 - gestion des contingents – que les attributions réalisées dans le cadre de l'ACD (Accord Collectif Départemental), lequel vise essentiellement les ménages les plus modestes parmi les modestes, dicit : « *un grand nombre d'attributaires n'ont pas donné le motif de leur refus, lorsqu'ils sont exprimés, ils portent sur la localisation du logement, son agencement, le délai trop court de préavis pour le logement occupé au moment de la proposition, ou encore la signature d'un bail chez un autre bailleur social ou privé* ».

La liste pourtant exhaustive des motifs de refus, dressée par l'ANCOLS, ne mentionne pas un niveau de loyer élevé !

Il convient d'observer le niveau de refus constaté par l'AREAL.

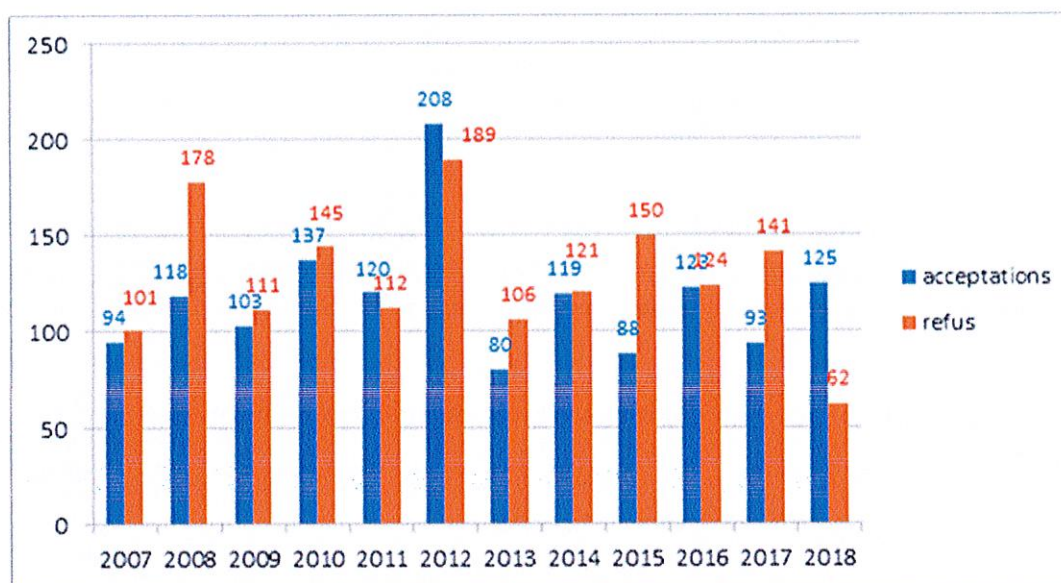
Une étude publiée en mars 2018 par L'AREAL sur le fichier partagé de la demande de logement social en 2016 et 2017, nous apprend (**annexe 2**) :

En Alsace en 2016 il y a eu 12800 refus pour 24000 propositions soit 53 % ! ce taux passant à **62 % en 2017** ! (15600 refus pour 25300 propositions) soit une progression de 17%.

Par ailleurs les attributions prioritaires sont refusées à 43% en 2017 comme en 2016 (1845 refus pour 4272 propositions en 2016, 1823 refus pour 4210 propositions en 2017).

Il est manifeste que la problématique liée aux taux très élevés des refus dépasse largement le cadre de la gouvernance de la SAEM.

Cependant, nous avons mis en œuvre la suggestion de l'ANCOLS de procéder à des visites groupées des demandeurs retenus par la CAL plutôt que de faire les visites l'une après l'autre. Une réduction de la vacance de rotation est déjà constatée durant l'exercice 2018 comme le montre le graphique ci-dessous.



3.2.2 Supplément de loyer de solidarité (SLS)

Pas d'observation

3.2.3 Charges locatives

Pas d'observation

3.3 CONCLUSION

Les explications fournies ci-avant montrent que la vacance des logements est bien maîtrisée et inférieure au ratio du département et du territoire Alsace.

Nous nous interrogeons sur l'opportunité d'introduire un indicateur de comparaison local, dont nous ne connaissons pas la source ni le périmètre. Concrètement, cela revient à comparer sur la Ville de Schiltigheim le patrimoine du FMS à celui du quartier des Ecrivains (NPNRU) d'OPUS67.

Une telle analyse comparative est pour le moins très discutable par sa méthode et contestée dans sa conclusion.

4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

4.1 UNE OCCUPATION DU PARC PEU SOCIALE

Nous nous sommes dotés (depuis le 1er janvier 2018) d'un outil de gestion de la statistique, et sommes dorénavant en mesure de produire des statistiques détaillées permettant des analyses très satisfaisantes également sur l'occupation sociale.

4.2 ACCES AU LOGEMENT

4.2.1 Connaissance de la demande

Selon l'ANCOLS, 35% des demandes de logements déposées sur un total de 4121 ménages ont un délai d'attente de plus de deux ans, soit 1442 demandeurs en délai anormalement long. Le Foyer Moderne ayant un taux de rotation d'environ 100 logements par an, on ne voit pas comment procéder à une analyse qualitative satisfaisante.

Selon le paragraphe 4.2.2.2 l'ANCOLS constate pourtant que « *L'ancienneté des demandes est correctement prise en compte : sur la période 2015-2017, 30,9 % des attributions du Foyer Moderne de Schiltigheim ont bénéficié à des demandeurs dont l'ancienneté de la demande est supérieure à 2 ans.* »

4.2.2 Gestion des attributions

Le règlement intérieur de la Commission d'Attribution des Logements ne mentionne pas une priorité aux résidents de la Ville de Schiltigheim. Il indique comme une « orientation » « l'attribution des logements à des demandeurs ayant des motifs légitimes et sérieux pour résider dans la commune de Schiltigheim (emploi, rapprochement familial, scolarité etc.) »

En outre, se trouve bien évidemment parmi les résidents schilikois les nombreux locataires pour lesquels nous avons favorisé le parcours résidentiel.

4.2.2.1 Commission d'attribution des logements (CAL)

Pas de remarque

4.2.2.2 Une gestion des attributions perfectible

Concernant les quatre dépassements au Foyer Soleil, ils sont connus et assumés par la Commission d'Attribution des Logements au vu de la carence des candidats nonobstant nos investissements sur ce site ainsi que des baisses de loyers.

redevance T1 532,74€ jusque 01/05/2017 baissé à 490€ soit -8%

redevance T2 563,89€ jusque 01/05/2017 baissé à 550€ soit -2.5%

Evolution de la vacance	2014	2015	2016	2017	2018
départs	8	12	9	5	5
Entrées en location	5	8	5	7	4
Taux de rotation sur le groupe	14%	21%	16%	9%	9%
Logts vacants	2	5	10	10	10

« *les deux autres dépassements de plafonds de ressources sont dus à une méconnaissance de la réglementation concernant les logements financés en prêt conventionné locatif (PCL) Les réponses de l'organisme ne permettent pas de modifier le constat opéré par l'Agence* »

Concernant les Prêts Conventionnés Locatifs, lors de la signature de notre CUS-1 en 2011, nous n'avons délibérément pas opté pour la « remise en ordre des loyers ». Or, seule cette option inclue les PCL dans le périmètre des plafonds de ressources. Les deux dépassements relevés sont donc réguliers. (annexe 3) circulaire du 12 avril 2010 NOR : DEVU 1007856C P17 - « cas de l'organisme qui déroge au 6eme alinéa de l'Article L 445-2 du CCH »

La réponse donnée par l'Agence ne nous permet pas de reconsidérer notre réponse pourtant étayée par la production en annexe de la circulaire du 12 avril 2010.

Concernant le motif de refus « loyer trop élevé » les réponses ont été données au paragraphe 3.2.1

4.2.2.3 Gestion des contingents

Pas d'observation

4.3 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

Pas d'observation

4.3.1 Les réclamations techniques

Pas d'observation

4.3.2 La concertation locative et l'enquête de satisfaction des locataires

Pas d'observation

4.3.3 Une bonne prise en compte des problématiques liées au vieillissement de la population logée

Pas d'observation

4.4 TRAITEMENT DES IMPAYES

4.4.1 Evolution du stock

Pas d'observation

4.4.2 Structure des impayés

Les résultats de l'analyse quantitative du nombre de dossiers de locataires en situation de retard de paiement

Pas d'observation

4.4.3 Organisation du recouvrement

Pas d'observation

4.5 CONCLUSION

Les réponses concernant le respect des plafonds de ressources, le nombre excessif de refus de logement ont été apportées dans les paragraphes 4.2.2.2 et 3.2.1.

5. STRATEGIE PATRIMONIALE

5.1 ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE ET SOUTENABILITE FINANCIERE

5.1.1 Politique patrimoniale

Réponse apportée au point 2.2.1.2 concernant le licenciement du responsable du service technique en décembre 2017. Son successeur a corrigé cette absence de transversalité avec la direction financière ce qui a été constaté par le commissaire aux comptes en mai 2018.

5.1.2 Soutenabilité financière du PSP

« L'organisme doit se mettre en situation de mettre à jour son outil de prévision financière chaque année . »

Nous vous avons répondu à ce propos :

« De plus, chaque année, nous réajustons rétrospectivement les données prévisionnelles de l'exercice écoulé afin d'accroître la précision des simulations opérées. »

Par ailleurs, cette mise à jour intervient à chaque fois que nécessaire, soit plus d'une fois par an.

5.2 ÉVOLUTION RECENTE DU PATRIMOINE

Pas d'observation.

5.3 REHABILITATIONS

Sur l'ensemble du parc à fin 2017, les logements ayant une performance énergétique supérieure à 230 kWhép/(m².an), étiquette énergie E et F, sont au nombre de 491. (476 logements classés E et 15 logements classés F)

Le plan stratégique du patrimoine prévoit à l'horizon 2025, la réhabilitation thermique de 421 logements avec pour objectif une performance énergétique inférieure à 150 kWhép/(m².an).

S'agissant des 70 logements restants, dont la plupart sont situés dans des immeubles à colombages en site protégé au titre du patrimoine bâti, le Foyer Moderne s'engage à faire réaliser courant 2019, un audit visant à formuler une offre globale de rénovation énergétique (technique et économique) qui prenne en compte les attentes et besoins spécifiques et permettre ainsi une démarche progressive.

5.4 EXERCICE DE LA FONCTION MAITRISE D'OUVRAGE

Selon l'ANCOLS le coût des opérations VEFA s'élèverait à : **2 510 € TTC / m² S.U.**

Or, il apparaît pour les VEFA suivantes :

VEFA DEGEN :

Surface Utile : 3 566 m²

Soit **2 270 € TTC / m² S.U**

VEFA VERDI :

Prix de revient TTC 10 849 690 €

Surface Utile : 5 334 m²

Soit **2 034 € TTC / m² S.U**

Soit une moyenne de **2 152 € TTC / m² SU**.

Le ratio annoncé par l'ANCOLS n'est pas juste.

5.5 MAINTENANCE DU PARC

5.5.1 Entretien du patrimoine

Pas d'observation.

5.5.2 Exploitation du patrimoine perfectible

S'agissant de l'observation « Le suivi des diagnostics de performance énergétique (DPE) des logements n'est pas optimal. », le tableau de bord du service technique indique la performance énergétique moyenne de chaque programme, déterminée par un bureau d'études thermiques agréé et se référant à la réglementation thermique dans l'existant (RTEx). Cette étiquette correspond aux consommations **estimées** en énergies primaires **des cinq postes** de consommations suivants :

- Le chauffage
- Le refroidissement
- L'eau chaude sanitaire
- L'éclairage
- Les consommations électriques des auxiliaires de chauffage et ventilation

Les consommations sont calculées selon la méthode Th-C-ex en prenant la **surface SHON RT** de l'immeuble en référence.

En revanche, les étiquettes énergétiques des logements renseignées dans RPLS sont, quant à elles, issues d'un diagnostic de performance énergétique correspondant aux **consommations réelles** en énergie primaire visant les **trois postes** suivants :

- Le chauffage
- Le refroidissement
- L'eau chaude sanitaire

Les consommations sont calculées selon la méthode 3CL en prenant comme surface de référence et la **surface habitable du logement**.

Ainsi, ces deux méthodes de calcul sont totalement différentes de par le type de consommations et des surfaces prises en compte. Par conséquent, il n'est pas possible de transposer une étiquette certifiée BBC notée « C » pour évaluer la performance énergétique de l'ensemble d'un immeuble ayant fait l'objet d'une réhabilitation complète, comme à la rue Vauban, à celle afférente à un logement de ce même programme qui sera quottée « E ».

Un point exhaustif a été fait avec notre prestataire ayant réalisé les DPE au VAUBAN, qui confirme d'une part, la bonne prise en compte des nouvelles caractéristiques thermiques de l'immeuble pour la réalisation des diagnostics et, d'autre part, la différence significative entre les deux méthodes de calcul ci-dessus.

5.6 AUTRES ACTIVITÉS

Pas d'observation

5.7 CONCLUSION

Pas d'observation

6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

Pas d'observation

6.2 ANALYSE FINANCIERE

6.2.1 Analyse de l'exploitation

Pas d'observation

6.2.1.1 Les loyers

Pas d'observation

6.2.1.2 Les principaux postes de dépenses

Selon l'ANCOLS « les coûts de gestion sont très élevés notamment les coûts de personnels ».

Selon l'histogramme joint par l'ANCOLS les coûts de gestion du FMS en 2015 seraient supérieures de 44% de la médiane nationale des SA d'HLM. Dans le même paragraphe l'ANCOLS cite le contrôle de la FEDEPL lequel indique que les charges de fonctionnement représentent 30% des produits soit 2,2 % au dessus de la moyenne des EPL. Un tel écart est pour le moins incompréhensible de part son importance colossale. A l'évidence cet écart ne peut s'expliquer par une rémunération exagérée du personnel.

Le contrôle ne tient pas compte non plus du coût du collaborateur dédié à la médiation des conflits, fonction quasi inexistante dans la profession.

Dans le cadre de la création d'une SAC territoriale, regroupant l'OPHLM CUS HABITAT, LA SAEML HABITATION MODERNE DE STRASBOURG et la société coopérative SEDES, le bureau d'études en charge de conduire se rapprochement, HTC - Habitat et Territoires Conseil, constate dans son analyse comparative du FMS datée de février 2019, sous le chapitre frais de gestion : « que les frais de gestion sont modérés, tant du point de vue des frais de gestion que des frais du personnel ».

Frais de gestion

Les frais de gestion concernent l'intégralité des charges d'exploitation supportées par l'organisme pour permettre la réalisation de ses activités. Ils sont exprimés hors charges de personnel (non récupérables). Ceux-ci sont modérés, tant du point de vue des frais de gestion que des charges de personnel.

Frais de gestion	10,8% du Chiffre d'Affaire (recettes de loyers)
	48 € par logement géré / mois
Frais de personnel	14,6% du Chiffre d'Affaire (recettes de loyers)
(non récupérable)	65 € par logement géré / mois
	113 € par logement géré / mois
	25,4% du Chiffre d'Affaire (recettes de loyers)

Maintenance

Maintenance	13,7% / loyers
	61 € / logement

Les coûts de maintenance sont maîtrisés en 2017.

Habitat & Territoires Conseil
GROUPE HTC

En **Annexe 4** (pages 5 du rapport HTC)

Selon l'ANCOLS « .. d'autres charges externes progressent régulièrement : assurance + 40 % , Impôts et cotisations dont le dispositif de mutualisation : + 68 % »

Notre contrat d'assurance prévoit une part fixe et une part variable sous la forme d'une participation aux résultats selon notre sinistralité, ainsi la variation peut tout à fait nous être favorable d'une année sur l'autre.

Soyez certains que nous déplorons également une hausse de 68 % des impôts et cotisations dont le dispositif de mutualisation (CGLLS).

Selon l'ANCOLS « les charges de personnel progressent de 19% »

Dans le paragraphe 2.2.1.2 « Organisation » il est écrit : « La société dispose d'un effectif total de 27 personnes (25,3 ETP). Ce ration est légèrement inférieur à celui relevé pour l'ensemble des Etablissements Publics Locaux immobiliers ».

Or, au 31/12/2011, nous étions à 22 ETP et accusions alors un écart encore plus important.

Ainsi les 19% sont composés d'une progression des ETP de 15 % sur 5 ans (25,3/22) et d'une évolution salariale de 4% sur 5 ans, soit +0.8% en moyenne par an.

Le rapport remarque par ailleurs que « les frais généraux ont baissé globalement ce qui traduit un effort de maîtrise de l'organisme sur ce point ».

6.2.2 Gestion de la dette

Pas d'observation

6.2.3 Gestion de la trésorerie

Pas d'observation

6.2.4 Résultats comptables

Pas d'observation

6.2.5 Structure financière

Pas d'observation

6.2.5.1 Fonds de roulement net global et à terminaison

Pas d'observation

6.2.5.2 Besoin ou ressource en fonds de roulement

Pas d'observation

6.2.5.3 Trésorerie

Pas d'observation

6.3 CONCLUSION

Les frais de personnel sont maîtrisés. Le statut du personnel datant de 1968, est certes favorable pour le personnel, mais il n'en demeure pas moins que ce même personnel :

- ▶ Entretien de bonnes relations de proximité avec ses locataires
- ▶ Assure le bon état général du patrimoine
- ▶ Prend en compte des problématiques liées au vieillissement de la population logée

NB : en annexe 7.1 l'effectif du FMS compte 2 cadres et non 3.

ANNEXE 1

2.2.1.3

La commande publique

SANI
21a rue Desaix
67450 MUNDOLSHEIM
A l'attention de M. DURRENBERGER

Références : ES/MNW

SCHILTIGHEIM, le 7 janvier 2019

Affaire suivie par Sébastien EHRET
03 88 19 25 70

CONCERNE : Marché de nettoyage du patrimoine immobilier

OBJET : Attribution de marché

Monsieur,

Vous avez bien voulu répondre à notre consultation pour le marché de nettoyage mentionné ci-dessus et nous vous en remercions.

Nous sommes heureux de vous informer que notre Commission d'Appel d'Offres vous a attribué le lot N°1 Sas d'entrées d'immeubles pour un montant annuel HT de 15 742,47 €.

Le marché prendra effet à compter du 01 janvier 2019, d'ici là nous vous inviterons à une réunion de préparation pour remise des clés d'immeubles et définir les aspects organisationnels.

Par conséquent, nous vous prions de bien vouloir trouver, ci-joint, les pièces marchés dûment signées par nos soins.

Nous comptons sur le savoir-faire de votre entreprise afin de contribuer au bon entretien de notre patrimoine immobilier.

Vous en souhaitant bonne réception, veuillez agréer, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Le Directeur Général

P. STAUB

PJ : 3

Copie interne : PSCH-FS

SANI
21a rue Desaix
67450 MUNDOLSHEIM
A l'attention de M. DURRENBERGER

Références : ES MNW

SCHILTIGHEIM, le 7 janvier 2019

Affaire suivie par Sébastien EHRET
03 88 19 25 70

CONCERNE : Marché de nettoyage du patrimoine immobilier

OBJET : Attribution de marché

Monsieur,

Vous avez bien voulu répondre à notre consultation pour le marché de nettoyage mentionné ci-dessus et nous vous en remercions.

Nous sommes heureux de vous informer que notre Commission d'Appel d'Offres vous a attribué le lot N°2 Halls d'entrées et communs d'immeubles pour un montant annuel HT de 37 879,52 €.

Le marché prendra effet à compter du 01 janvier 2019, d'ici là nous vous inviterons à une réunion de préparation pour remise des clés d'immeubles et définir les aspects organisationnels.

Par conséquent, nous vous prions de bien vouloir trouver, ci-joint, les pièces marchés dûment signées par nos soins.

Nous comptons sur le savoir-faire de votre entreprise afin de contribuer au bon entretien de notre patrimoine immobilier.

Vous en souhaitant bonne réception, veuillez agréer, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Le Directeur Général

P. STAUB

PJ : 3

Copie interne : PSCH-FS

SANI
21a rue Desaix
67450 MUNDOLSHEIM
A l'attention de M. DURRENBERGER

Références : ES/MNW

SCHILTIGHEIM, le 7 janvier 2019

Affaire suivie par Sébastien EHRET
03 88 19 25 70

CONCERNE : Marché de nettoyage du patrimoine immobilier

OBJET : Attribution de marché

Monsieur,

Vous avez bien voulu répondre à notre consultation pour le marché de nettoyage mentionné ci-dessus et nous vous en remercions.

Nous sommes heureux de vous informer que notre Commission d'Appel d'Offres vous a attribué le lot N°3 Parking sous-sol d'immeubles pour un montant annuel HT de 4 610,73 €.

Le marché prendra effet à compter du 01 janvier 2019, d'ici là nous vous inviterons à une réunion de préparation pour remise des clés d'immeubles et définir les aspects organisationnels.

Par conséquent, nous vous prions de bien vouloir trouver, ci-joint, les pièces marchés dûment signées par nos soins.

Nous comptons sur le savoir-faire de votre entreprise afin de contribuer au bon entretien de notre patrimoine immobilier.

Vous en souhaitant bonne réception, veuillez agréer, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Le Directeur Général

P. STAUB

PJ : 3

Copie interne : PSCH-FS

SANI
21a rue Desaix
67450 MUNDOLSHEIM
A l'attention de M. DURRENBARGER

Références : ES/MNW

SCHILTIGHEIM, le 7 janvier 2019

Affaire suivie par Sébastien EHRET
03 88 19 25 70

CONCERNE : Marché de nettoyage du patrimoine immobilier

OBJET : Attribution de marché

Monsieur,

Vous avez bien voulu répondre à notre consultation pour le marché de nettoyage mentionné ci-dessus et nous vous en remercions.

Nous sommes heureux de vous informer que notre Commission d'Appel d'Offres vous a attribué le lot N°4 Espaces extérieurs pour un montant annuel HT de 17 548,90 €.

Le marché prendra effet à compter du 01 janvier 2019, d'ici là nous vous inviterons à une réunion de préparation pour remise des clés d'immeubles et définir les aspects organisationnels.

Par conséquent, nous vous prions de bien vouloir trouver, ci-joint, les pièces marchés dûment signées par nos soins.

Nous comptons sur le savoir-faire de votre entreprise afin de contribuer au bon entretien de notre patrimoine immobilier.

Vous en souhaitant bonne réception, veuillez agréer, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Le Directeur Général

P. STAUB

Copie interne : PSCH-FS

GROUPE ISERBA
303 rue du *Chat Botté*
CS 10412
01704 BEYNOST CEDEX
A l'attention de M. Didier DAVROUT

Références : ES/MNW

SCHILTIGHEIM, le 19 décembre 2018

Affaire suivie par Sébastien EHRET
03 88 19 25 70

CONCERNE : Marché d'entretien et maintenance des installations individuelles de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire et de ventilation

OBJET : Attribution de marché lot 1

Monsieur,

Vous avez bien voulu répondre à notre consultation pour le marché d'entretien mentionné ci-dessus et nous vous en remercions.

Nous sommes heureux de vous informer que la Commission d'Appel d'Offres réunie en date du 11/12/2018 vous a attribué le lot N°1 Quartier des Généraux pour un montant annuel HT de 24 698,50 €.

Le marché prendra effet à compter du 1^{er} janvier 2019, aussi, nous vous invitons à une réunion de préparation pour définir les aspects organisationnels le **jeudi 27 décembre 2018 à 13 H 30 en nos bureaux**.

Nous vous joignons à la présente un exemplaire de l'acte d'engagement dûment contresigné par nos soins, accompagné des pièces suivantes ;

- La décomposition du prix global et forfaitaire
- CCAP-CCTP accompagné des annexes

Nous comptons sur le savoir-faire de votre entreprise afin de contribuer au bon entretien de notre patrimoine immobilier.

Nous vous souhaitons de bonnes fêtes de fin d'année, et vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Le Directeur Général

P. STAUB

P.J. : annexes

Copie interne : FH-PSCH-FS

GROUPE ISERBA
303 rue du *Chat Botté*
CS 10412
01704 BEYNOST CEDEX
A l'attention de M. Didier DAVROUT

Références : ES/MNW

SCHILTIGHEIM, le 19 décembre 2018

Affaire suivie par Sébastien EHRET
03 88 19 25 70

CONCERNE : Marché d'entretien et maintenance des installations individuelles de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire et de ventilation

OBJET : Attribution de marché lot 2

Monsieur,

Vous avez bien voulu répondre à notre consultation pour le marché d'entretien mentionné ci-dessus et nous vous en remercions.

Nous sommes heureux de vous informer que la Commission d'Appel d'Offres réunie en date du 11/12/2018 vous a attribué le lot N°2 Quartier Centre & Marais pour un montant annuel HT de 24 473,50 €.

Le marché prendra effet à compter du 1^{er} janvier 2019, aussi, nous vous invitons à une réunion de préparation pour définir les aspects organisationnels le **jeudi 27 décembre 2018 à 13 H 30 en nos bureaux.**

Nous vous joignons à la présente un exemplaire de l'acte d'engagement dûment contresigné par nos soins, accompagné des pièces suivantes ;

- La décomposition du prix global et forfaitaire
- CCAP-CCTP accompagné des annexes

Nous comptons sur le savoir-faire de votre entreprise afin de contribuer au bon entretien de notre patrimoine immobilier.

Nous vous souhaitons de bonnes fêtes de fin d'année, et vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Le Directeur Général

P. STAUB

P.J. : annexes

Copie interne : FH-PSCH-FS



Adresse postale : BP 40045
67306 Schiltigheim Cedex
Tel 03 88 19 25 70 - Fax 03 88 81 30 90
fms@foyer-moderne.com
www.foyer-moderne.com

Willy Leissner
5 Rue de la Vapeur
67800 BISCHHEIM

Références : ES/MNW

SCHILTIGHEIM, le 8 janvier 2019

Affaire suivie par Francis HEUPEL et Pascal SCHERTZER
03 88 19 25 73

CONCERNE : Appel d'offres pour la mise en place d'un contrat de fournitures de matériel et matériaux électriques dans le cadre des travaux de maintenance et d'entretien de notre patrimoine immobilier

OBJET : Notification de contrat de fournitures

Monsieur,

Vous avez bien voulu répondre à notre appel d'offres mentionné ci-dessus et nous vous en remercions.

Nous sommes heureux de vous informer que notre Commission d'Appel d'Offres vous a attribué sur la base du bordereau de prix unitaire ci-annexé, le contrat de fournitures.

Nous vous joignons à la présente, le bordereau de Prix Unitaire dûment tamponné et signé par nos soins.

La durée du contrat est fixée à 3 ans à compter du 1^{er} janvier 2019 jusqu'au 31 décembre 2021.

Vous en souhaitant bonne réception, nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos sincères salutations.

Le Directeur Général

P. STAUB



P.J. : 1





Adresse postale : BP 40045
67306 Schiltigheim Cedex
Tél 03 88 19 25 70 - Fax 03 88 81 30 90
fms@foyer-moderne.com
www.foyer-moderne.com

CEDEO
5 Rue du Doubs
67100 STRASBOURG

Références : ES/MNW

SCHILTIGHEIM, le 8 janvier 2019

Affaire suivie par Francis HEUPEL et Pascal SCHERTZER
03 88 19 25 73

CONCERNE : Appel d'offres pour la mise en place d'un contrat de fournitures de matériel et matériaux de chauffage et de sanitaire dans le cadre des travaux de maintenance et d'entretien de notre patrimoine immobilier

OBJET : Notification d'un contrat de fournitures

Monsieur,

Vous avez bien voulu répondre à notre appel d'offres mentionné ci-dessus et nous vous en remercions.

Nous sommes heureux de vous informer que notre Commission d'Appel d'Offres vous a attribué sur la base du bordereau de prix unitaire ci-annexé, le contrat de fournitures.

Nous vous joignons à la présente, le bordereau de Prix Unitaire dûment tamponné et signé par nos soins.

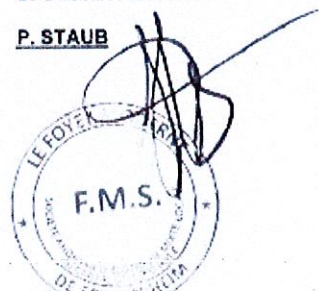
La durée du contrat est fixée à 3 ans à compter du 1^{er} janvier 2019 jusqu'au 31 décembre 2021.

Vous en souhaitant bonne réception, nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos sincères salutations

Le Directeur Général

P. STAUB

P.J. : 1



Séjour social et bureaux : 45, route du Général de Gaulle - 67300 Schiltigheim - Société Anonyme d'Economie Mixte Locale au CAP de 1 000 000 €
RCS Strasbourg 31 818 512 447 - SIRET 518 512 447 0001 - 441 818 512 4 - TVA INTRACOMMUNAUTAIRE FR 22 818 512 447

5



Adresse postale : BP 40045
67306 Schiltigheim Cedex
Tel 03 88 19 25 70 - Fax 03 88 81 30 90
fms@foyermoderne.com
www.foyermoderne.com

Quincaillerie Herold
5 Rue Fach
67207 NIEDERHAUSBERGEN

Références : ES/MNW

SCHILTIGHEIM, le 15 janvier 2019

Affaire suivie par Francis HEUPEL et Pascal SCHERTZER
03 88 19 25 73

CONCERNE : Appel d'offres pour la mise en place d'un contrat de fournitures de matériel et matériaux de serrurerie et de quincaillerie dans le cadre des travaux de maintenance et d'entretien de notre patrimoine immobilier

OBJET : Notification de contrat de fournitures

Monsieur,

Vous avez bien voulu répondre à notre appel d'offres mentionné ci-dessus et nous vous en remercions.

Nous sommes heureux de vous informer que notre Commission d'Appel d'Offres vous a attribué sur la base du bordereau de prix unitaire ci-annexé, le contrat de fournitures.

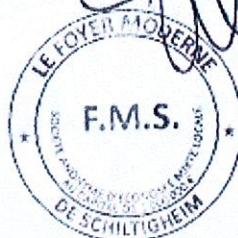
Nous vous joignons à la présente, le bordereau de Prix Unitaire dûment tamponné et signé par nos soins.

La durée du contrat est fixée à 3 ans à compter du 1^{er} janvier 2019 jusqu'au 31 décembre 2021.

Vous en souhaitant bonne réception, nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos sincères salutations.

Le Directeur Général

P. STAUB



P.J. : 1



Siège social et bureaux : 45, route du Général de Gaulle - 67300 Schiltigheim - Société Anonyme d'Economie Mixte Locale au CAP de 1 000 000€
RCS Strasbourg T1588 502 997 - SIRET 588 502 997 00020 - APE 6620 A - TVA INTRACOMMUNAUTAIRE FR 72 588 502 997



ANNEXE 2

3.2.1

Un niveau des loyers pratiqués rendant le parc difficilement accessible aux ménages les plus modestes



Fichier partagé de la demande de logement social

Chiffres clés 2016-2017



➤ Etat des attributions en 2016 et 2017

Plus de 23 300 propositions de logement en 2016 et près de 24 000 propositions de logement en 2017 ont été faites aux demandeurs par les bailleurs sociaux alsaciens.

Ces propositions ont abouti à près de 13 600 refus de la part des demandeurs en 2016 et plus de 12 800 refus de la part des demandeurs en 2017.

Au final, 12 375 ménages ont été relogés en 2015 par les bailleurs sociaux alsaciens (chiffre édité sur la base des entrées dans les lieux enregistrées pour 2015) soit près de 200 attributions en plus par rapport à 2014.

	2016			2017		
	Bas-Rhin	Haut-Rhin	Alsace	Bas-Rhin	Haut-Rhin	Alsace
Refus	6 496	7 102	13 598	5 463	7 361	12 826
%	51%	56%	54%	48%	58%	53%
Attributions	6 180	5 581	11 761	5 879	5 279	11 158
%	49%	44%	46%	52%	42%	47%
Propositions	12 676	12 683	25 359	11 344	12 640	23 984

Cela représente un ratio sur le Fichier partagé de la demande de près de 3,3 demandes pour 1 attribution.

Délai moyen de satisfaction de la demande

NB : Délai moyen d'attribution = date d'attribution – date de dépôt

Territoire	Délai moyen de satisfaction de la demande	
	2016	2017
Alsace	9,6 mois	9,9 mois
Bas-Rhin	11,6 mois	11,9 mois
Eurométropole de Strasbourg	12,9 mois	13,3 mois
Haut-Rhin	7,6 mois	7,7 mois
Mulhouse Alsace Agglomération	7,6 mois	7,7 mois
Colmar Agglomération	8,4 mois	8,6 mois

Rapport moyen de demandes pour une attribution

Territoire	Rapport moyen de demandes pour une attribution	
	2016	2017
Alsace	3,3	3,6
Bas-Rhin	4,1	4,6
Eurométropole de Strasbourg	4,5	5
Bas-Rhin hors EMS	3	3,2
Haut-Rhin	2,3	2,5
Mulhouse Alsace Agglomération	2,1	2,4
Colmar Agglomération	2,9	3

ANNEXE 3

4.2.2.2

Une gestion des attributions perfectible

***circulaire du 12 avril 2010 NOR : DEVU
1007856C P17***



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

**Ministère de l'écologie, de l'énergie,
du développement durable et de la mer,
en charge des technologies vertes
et des négociations sur le climat**

**Direction générale de l'aménagement,
du logement et de la nature
Direction de l'habitat, de l'urbanisme
et des paysages**

NOR : DEVU1007856C

(Texte non paru au journal officiel)

**Circulaire du 12 avril 2010 relative aux conventions d'utilité sociale
des organismes d'habitations à loyer modéré, des sociétés d'économie mixte
et des unions d'économie sociale**

**Le ministre d'Etat, ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de
la mer, en charge des technologies vertes et des négociations sur le climat**

**Le secrétaire d'Etat chargé du logement et de l'urbanisme
à**

Madame et Messieurs les Préfets de Région

- Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement
- Direction régionale de l'équipement

Mesdames et Messieurs les Préfets de Département

- Assister la maîtrise d'ouvrage centrale exercée par la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP), au sein de la Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN).
- Capitaliser et diffuser les expériences et les connaissances sur les conventions d'utilité sociale.
- Réaliser des actions de formation et d'animation auprès des acteurs des conventions.
- Accompagner les services déconcentrés de l'Etat.

VII – LES PLAFONDS DE RESSOURCES SOUS LE REGIME JURIDIQUE DES CONVENTIONS D'UTILITE SOCIALE

Le régime juridique des CUS comporte deux dispositions spécifiques relatives aux plafonds de ressources :

- Une transformation de ces plafonds pour chaque immeuble ou ensemble immobilier dès lors que l'organisme a procédé à la remise en ordre des loyers maximaux et que le classement de l'immeuble ou du groupe d'immeuble en fonction du service rendu a permis d'utiliser le « tableau de correspondance entre le financement initial et le plafond de ressources, selon que l'ensemble immobilier est conventionné ou non », tableau de correspondance donné en annexe à la présente circulaire.
- Une possibilité de déroger à ces plafonds de ressources en application des articles L. 445-3 et R. 445-8 du CCH. Cette possibilité de dérogation s'ajoute à celles déjà prévues aux articles R. 441-1-1 et R. 441-1-2 du CCH (voir les modalités d'application de ces différentes dérogations dans le paragraphe ci-dessous « Les dérogations aux plafonds de ressources pour l'éligibilité des ménages à un logement social »).

Deux situations peuvent être distinguées :

- Celle de l'organisme qui opère la remise en ordre des loyers maximaux pour l'établissement de la première convention (il ne déroge pas au 6^{ème} alinéa de l'article L. 445-2 du CCH) et qui applique les articles L. 445-2, L. 445-4 et R. 445-9 du CCH. Dans ce cas, les plafonds de ressources sont ceux résultant de l'application du « tableau de correspondance entre le financement initial et le plafond de ressources, selon que l'ensemble immobilier est conventionné ou non » donné en annexe. Ce tableau apporte un aménagement au principe qui veut que les plafonds de ressources applicables à un immeuble ou à un ensemble immobilier sont ceux qui résultent du financement initial en ne retenant que les quatre types de plafonds réglementaires correspondants aux prêts PLAI, PLUS, PLS et PLI. L'organisme peut, en outre, déroger à ces nouveaux plafonds en application des articles L. 445-3 et R. 445-8 et des articles R. 441-1-1 et R. 441-1-2 du CCH.
- Celle de l'organisme qui ne procède pas à la remise en ordre des loyers (il utilise la faculté de déroger au 6^{ème} alinéa de l'article L. 445-2 du CCH) et opère le classement « simplifié » de son patrimoine. Dans ce cas, les plafonds de ressources sont inchangés. Ceux des conventions APL ou de la réglementation en vigueur continuent à s'appliquer. Les articles L. 445-2, L. 445-4 et R. 445-9 du CCH ne sont pas applicables et aucun engagement du cahier des charges de gestion sociale « de même nature » que ceux figurant dans les conventions APL (notamment engagements portant sur les plafonds de ressources, sur les loyers maximaux ou sur les conditions d'occupation) ne se substitue à des engagements de ces dernières. Le régime de fixation et d'évolution des loyers reste

celui des conventions APL ou de la réglementation en vigueur. L'organisme peut, toutefois, appliquer une dérogation à ces plafonds inchangés en application des articles L. 445-3 et R. 445-8 et des articles R. 441-1-1 et R. 441-1-2 du CCH.

LES DEROGATIONS AUX PLAFONDS DE RESSOURCES POUR L'ELIGIBILITE DES MENAGES A UN LOGEMENT SOCIAL :

Les plafonds de ressources applicables à un immeuble ou ensemble immobilier, pour attribuer un logement locatif social à un ménage dans cet immeuble ou ensemble immobilier, sont soit ceux qui résultent du financement d'origine et de son conventionnement éventuel, soit ceux qui résultent de l'application du « tableau de correspondance entre le financement initial et le plafond de ressources, selon que l'ensemble immobilier est conventionné ou non » lorsque l'organisme opère la remise en ordre des loyers maximaux. Sur le territoire d'un EPCI ou d'un département délégataires, les plafonds de ressources sont ceux prévus, le cas échéant, par la convention de délégation pour le secteur géographique où est situé l'immeuble.

Dans le cadre de la C.U.S., que l'organisme procède ou non à la remise en ordre des loyers maximaux, indépendamment du mode de fixation des plafonds de ressources, il est possible de déroger à ces plafonds (articles L. 445-3 et R. 445-8 du CCH) en appliquant les conditions décrites ci-dessous.

La C.U.S. ouvre des possibilités de dérogations aux plafonds de ressources, dans la limite d'un plafond de ressources maximum (plafonds des plafonds) qui est celui applicable pour l'accès aux PLI¹ (R. 445-8 III.) et dans les conditions suivantes :

- Afin de favoriser la mixité sociale, lorsque les plafonds de ressources applicables à un immeuble ou ensemble immobilier n'excèdent pas les plafonds PLUS, il est possible de fixer un plafond de ressources supérieur dans la limite de 30% (R. 445-8. I).
- Lorsque l'immeuble ou l'ensemble immobilier est occupé par plus de 65% de ménages bénéficiaires de l'APL, les plafonds peuvent être majorés dans la limite de ceux applicables pour l'accès au PLI, pour la durée restant à courir de la convention, après accord du préfet ou du délégataire (R. 445-8. II).

Ces dispositions, dont l'objectif est de faciliter le développement de la mixité sociale, viennent compléter les possibilités de dérogation qui existent déjà au niveau réglementaire (R. 441-1-1 et R. 441-1-2 du CCH), qui relèvent de décisions des préfets ou des délégataires et qui sont rappelées ci-après.

Pour les territoires hors délégation de compétence (article R. 441-1-1 du CCH), le préfet peut déterminer, par le biais d'arrêtés, des plafonds de ressources dérogatoires :

- Pour résoudre de graves problèmes de vacance de logements, faciliter les échanges de logement dans l'intérêt des familles, permettre l'installation d'activités nécessaires à la vie économique et sociale des ensembles d'habitations, ainsi que pour favoriser la mixité sociale dans les grands ensembles et les quartiers mentionnés au I de l'article 1466 A du CGI, localement et temporairement.
- Dans les mêmes conditions, en dehors des grands ensembles et des quartiers mentionnés au I de l'article 1466 A du CGI, pour les logements d'un même immeuble ou ensemble immobilier lorsque ceux-ci sont occupés à plus de 65% par des ménages bénéficiant de l'APL.

¹ La convention peut reprendre les arrêtés existants au moment de son élaboration.

² Les plafonds de ressources PLI varient entre 140% et 180% des plafonds de ressources PLUS selon les zones.

ANNEXE 4

6.2.1.2

Les principaux postes de dépenses



FOYER MODERNE DE SCHILTIGHEIM

Portrait économique



L'autofinancement de l'activité

Chiffres clés

Produits et Incidence des Risques Locatifs

Coût de l'impayé
Vacance locative
(Loyers et charges)

0,0%

0,8%

Poids des risques locatifs

0,8% du produit des loyers

4

€ par logement géré

Le loyer mensuel moyen est cohérent au regard du territoire d'intervention de l'organisme. Les risques locatifs sont particulièrement faibles ; ils méritent le cas échéant une consolidation financière.

Loyer moyen € 5 354 par an
€ 446 par mois

Poids de la dette sur l'exploitation

Annuités des emprunts locatifs 172 € 38,7%/loyers /logement

Les annuités sont modérées au regard des loyers quittancés.

Frais de gestion

Les frais de gestion concernent l'intégralité des charges d'exploitation supportées par l'organisme pour permettre la réalisation de ses activités. Ils sont exprimés hors charges de personnel (non récupérables). Ceux-ci sont modérés, tant du point de vue des frais de gestion que des charges de personnel.

Frais de gestion	10,8% du Chiffre d'Affaire (recettes de loyers)
	48 € par logement géré / mois
Frais de personnel (non récupérable)	14,6% du Chiffre d'Affaire (recettes de loyers)
	65 € par logement géré / mois
	113 € par logement géré / mois du Chiffre d'Affaire
	25,4% (recettes de loyers)

Maintenance

Maintenance	13,7%/loyers
	61 € /logement

Les coûts de maintenance sont maîtrisés en 2017.