

Droit de réponse

Rapport définitif de contrôle n° 2019-028

SA d' HLM ALOGEA

Carcassonne (11)

**ANCOLS – Agence Nationale de Contrôle
du Logement Social**

**Direction du contrôle et des suites sud-est
Délégation de Marseille
10 Boulevard d'Athènes
CS 10512
13232 MARSEILLE Cedex**

A l'attention de Monsieur TOUREL

Interlocuteur :

Michel BODEVIN

V/Réf : LDRD2019-028/DQS/20-069

N/Réf :

MiB/DS/VK210326

Objet :

Rapport définitif de contrôle n° 2019-028

Carcassonne, le 26 mars 2021

Monsieur le Délégué Interrégional,

Vous voudrez bien trouver ci-joint une copie de la délibération du conseil d'administration d'ALOGEA concernant l'examen du rapport définitif de contrôle n°2019-028.

Nous nous félicitons de la mise en avant dans le rapport du rôle social avéré de notre organisme, pratiquant des loyers moyens de 10% inférieurs à la moyenne régionale et nationale, ayant un taux de vacance 3 fois inférieur à la moyenne et un taux de recouvrement des loyers dans la moyenne alors qu'il réussit une « occupation très sociale du parc » avec notamment « 67% » de bénéficiaires des aides au logement, soit 7% de plus que la moyenne régionale et 22% de plus que la moyenne nationale.

Cependant, le rapport définitif ne prenant en compte que partiellement les réponses que nous avons apportées au rapport provisoire, nous souhaitons ici réagir aux six irrégularités qu'il pointe.

- L'absence de délibération du CA sur les conditions de rémunération des cadres dirigeants concerne essentiellement les conditions de départ des anciens cadres dirigeants. Comme précisé de façon circonstanciée dans le courrier de réponse au rapport provisoire, nous soulignons l'ancienneté de ce dossier dont l'intégralité des éléments datent de la période 2008-2013 et ont été remis aux contrôleurs volontairement et en amont de l'ouverture du contrôle 2019, dans un souci de transparence et avec pour objectif de présenter et discuter des dispositions correctives prises et envisagées. A ce jour, le Conseil d'Administration a autorisé une action en justice visant à faire appliquer les termes de la transaction signée en 2016 avec l'ancien DG. L'assignation devant le Tribunal Judiciaire a été effectuée et l'audience de mise en place de la procédure s'est tenue le 4 mars 2021.

 entreprise sociale pour l'habitat

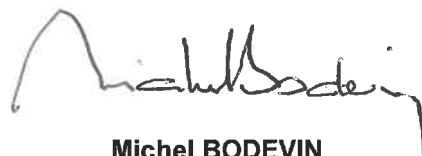
**HABITAT
EN RÉGION
RÉSEAU**

Siège social : 6 rue Barbès - C550004 - 111890 CARCASSONNE Cedex 9 / Tél. 04 68 47 89 26 - Fax 04 68 47 95 56
Antenne Narbonne : Rue du Portou - 11100 NARBONNE / Tél. 04 68 32 06 44 - Fax 04 68 90 43 98

Société Anonyme d'HLM au capital de 351 000 euros - Approuvée par Arrêté Ministériel du 24 janvier 1912
R.C. : CARCASSONNE B. 3411850.1111 - SIRET 341 850 111 00017 - code NAF 6820 A

- Les dépassements de loyers plafond pointées sont au nombre de 52. 47 de ces dépassements étaient liés à une erreur d'interprétation de la loi de finances pour 2018 n°2017-1837 et vont être corrigés et régularisés auprès des locataires concernés, comme cela a été précisé dans le courrier de réponse au rapport provisoire. 5 dépassements sont encore en cours d'instruction avec les services de la DDTM.
- Pénalités pour non-réponse à l'enquête OPS non facturées : comme précisé dans le courrier de réponse au rapport provisoire, cette situation a fait suite à une erreur de paramétrage et a été corrigée dès la fin du contrôle. Nous restons surpris que cette non facturation, dont les répercussions sur les retours de l'enquête semblent nuls ou limités et qui est venue alléger les charges financières de nos locataires fasse l'objet d'une irrégularité plutôt que d'une faiblesse.
- Le règlement intérieur des attributions a été actualisé et discuté en octobre et validé en décembre 2020. Le règlement d'attributions fait actuellement l'objet d'un travail de concertation pour être validé lors du prochain Conseil d'Administration et publié.
- Concernant le contingent préfectoral, il est en grande partie identifié dans notre progiciel. Nous sommes surpris de ce classement en « irrégularité » alors que depuis une dizaine d'années le contingent est géré en flux, c'est-à-dire en % des attributions, sans forcément pointer spécifiquement les logements qui ont été « à l'origine » réservés. Cette gestion en flux a été fort logiquement promue par les services de l'Etat et est devenue obligatoire avec la loi ELAN ; pointer une irrégularité sur l'identification du stock semble ainsi anachronique.
- Enfin, nous souhaitons pointer le fait que les 5 attributions irrégulières identifiées l'ont été sur une étude fine des 2343 attributions de logements de la période contrôlée. Soit un taux d'anomalie de 0,2%.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur Le Délégué Interrégional, l'expression de nos salutations sincères.



Michel BODEVIN

Président

Du procès-verbal de la séance du Conseil d'administration d'ALOGEA en date du 11 février 2021, il est extrait ce qui suit :

Présent.e.s : Mmes CHESA – COULON – GAUTIER – MOLINA – PRADON

MM. CAVAILLON – BLASQUEZ – FEVRE – FOULQUIER – REY – RIO – SEPTOURS – SIMON, Administrateurs

M. BODEVIN, Président – M. SPANGHERO, Directeur Général

Absent.e.s : M. ALRIC

Absent.e.s. excusé.e.s : Mme RICOME, DGA, M. CID

Représenté.e.s : MME CAZANEUVE est représentée Mme PRADON - M. MASCARAQUE est représenté par M. BODEVIN

Autres participant.e.s : Mme KLOUZ, DAF – Mme PENTEL, Directrice Maîtrise d'Ouvrage – M. RAYMOND, Directeur Service Maintenance Réhabilitation - Mme KLEIN, Assistante de Direction – Mmes AUJEAN et BARO, représentantes du CSE

➤ Rapport définitif du contrôle ANCOLS

Le rapport définitif du contrôle ANCOLS n°2019-028 a été communiqué aux administrateurs par voie numérique en amont de ce conseil.

Le contrôle a été diligenté d'avril 2019 à septembre 2019 ; il a porté sur la période 2014-2019. Le rapport provisoire a été reçu le 1er août 2020 ; il était ponctué de 11 observations. ALOGEA y a répondu le 28 septembre 2020.

Le rapport définitif daté du 4 décembre 2020 ne pointe plus de façon explicite les observations – celles-ci ne sont pas mises en avant sans pour autant que le texte ne soit changé, c'est là la nouvelle « forme » des rapports de contrôle. Il ne prend en compte que très partiellement les éléments fournis dans le courrier de réponse du 28 septembre.

Il demeure, page 3, une appréciation synthétique de cinq « points forts », six « points faibles » et six « irrégularités ». Trois observations correspondaient aux trois premiers points faibles, et cinq autres à cinq des six irrégularités. Trois observations ne sont pas reprises dans cette synthèse.

Une réponse du Conseil d'Administration peut être faite avant le 4 avril (délai de 4 mois après réception du rapport) ; elle sera reprise intégralement sur le site public où sera publié le rapport. Un projet de texte est proposé centré sur le commentaire des six irrégularités pointées page 3.

Eléments de réponse proposés qui pointent les 6 irrégularités :

1. « L'absence de délibération du CA sur les conditions de rémunération des cadres dirigeants » concerne essentiellement les conditions de départ des anciens cadres dirigeants. Comme précisé de façon circonstanciée dans le courrier de réponse au rapport provisoire, nous soulignons l'ancienneté de ce dossier dont l'intégralité des éléments datent de la période 2008-2013 et ont été remis aux contrôleurs volontairement et en amont de l'ouverture du contrôle 2019, dans un souci de transparence et avec pour objectif de présenter et discuter des dispositions correctives prises et envisagées. A ce jour, le Conseil d'Administration a autorisé une action en justice visant à faire appliquer les termes de la transaction signée en 2016 avec l'ancien DG. L'assignation devant le Tribunal Judiciaire a été effectuée et l'audience de mise en place de la procédure est fixée au 4 mars 2021.
2. Les dépassements de loyers plafond pointés sont au nombre de 52. 47 de ces dépassements étaient liés à une erreur d'interprétation de la loi de finances 2017-1837 et vont être corrigés et régularisés auprès des locataires concernés, comme cela a été précisé dans le courrier de réponse au rapport provisoire. 5 dépassements sont encore en cours d'instruction avec les services de la DDTM.

3. Pénalités pour non-réponse à l'enquête OPS non facturées : comme précisé dans le courrier de réponse au rapport provisoire, cette situation a fait suite à une erreur de paramétrage et a été corrigée dès la fin du contrôle. Nous restons surpris que cette non facturation, dont les répercussions sur les retours de l'enquête semblent nuls ou limités et qui est venue alléger les charges financières de nos locataires fasse l'objet d'une irrégularité plutôt que d'une faiblesse.
4. Le règlement intérieur des attributions a été actualisé et discuté en octobre et validé en décembre 2020. Le règlement d'attributions fait actuellement l'objet d'un travail de concertation pour être validé lors du prochain Conseil d'Administration et publié.
5. Concernant le contingent préfectoral, il est en grande partie identifié dans notre progiciel. Nous sommes surpris de ce classement en « irrégularité » alors que depuis une dizaine d'années le contingent est géré en flux, c'est-à-dire en % des attributions, sans forcément pointer spécifiquement les logements qui ont été « à l'origine » réservés. Cette gestion en flux a été fort logiquement promue par les services de l'Etat et est devenue obligatoire avec la loi ELAN ; pointer une irrégularité sur l'identification du stock semble ainsi anachronique.
6. Enfin, nous souhaitons pointer le fait que les 5 attributions irrégulières identifiées l'ont été sur une étude fine des 2343 attributions de logements de la période contrôlée. Soit un taux d'anomalie de 0,2%.

Délibération :

Après avoir délibéré, le Conseil d'Administration, à l'unanimité des membres présents et représentés prend acte du Rapport Définitif du contrôle ANCOLS n°2019-028 et valide les éléments du courrier de réponse à adresser par le Président au Directeur de l'ANCOLS.

**Fait en cinq exemplaires originaux,
Pour Extrait Certifié Conforme,
CARCASSONNE, le 16 février 2021**



Michel BODEVIN
Président