DocuSign Envelope ID: 01081631-494F-40C2-B787-90EEB9938C73

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

ANCOLS
Contrôle Évaluation Études
Agence nationale de contrôle du logement social

Droit de réponse

Rapport définitif de contrôle n° 2019-048

SA d'HLM ESPACE HABITAT CONSTRUCTION

Paris (75)

DocuSign Envelope ID: 01081631-494F-40C2-B787-90EEB9938C73

ESPACE HABITAT
CONSTRUCTION

ANCOLS
Direction centrale du Contrôle et des suites
La Grand Arche Paroi Sud
92055 PARIS LA DEFENSE CEDEX

Envoi électronique

Paris, le 3 novembre 2021

Référence : 2019-048_ESPACE HABITAT CONSTRUCTION SA d'HLM (EHC)_RD_L/DQS/21-050

Objet : Délibération du Conseil de Surveillance d'ESPACE HABITAT CONSTRUCTION sur le rapport définitif de contrôle de l'ANCOLS

Monsieur le Directeur Territorial,

J'ai l'honneur de vous transmettre par la présente, conformément à l'article R.342-14 du Code de la Construction et de l'Habitation :

- l'extrait du procès-verbal du Conseil de Surveillance d'ESPACE HABITAT CONSTRUCTION du 27 octobre 2021 concernant la délibération sur le rapport définitif de contrôle de l'Agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS)

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur Territorial, mes sincères salutations.

François CODVELLE
Président du Directoire

ESPACE HABITAT CONSTRUCTION
89, RUE DE TOCQUEVILLE
CS 80080
75177 PARIS 17 CEDEX
☎ : 01.44.41.87.87
SA D'HLM À DIRECTOIRE ET CONSEIL DE SURVEILLANCE AU CAPITAL DE 40.625 € RC PARIS 572 188 092

DocuSign Envelope ID: 01081631-494F-40C2-B787-90EEB9938C73

ESPACE HABITAT CONSTRUCTION
Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré à Directoire et Conseil de Surveillance
Au capital de 40 625 €
Siège social : 89 rue de Tocqueville – 75 017 PARIS (17ème)
RCS PARIS 572 188 092

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DE LA REUNION
DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DU 27 OCTOBRE 2021

L'an deux mille vingt et un, le mercredi 27 octobre à 14 heures, les membres du Conseil de Surveillance se sont réunis au 89 rue de Tocqueville à Paris (17e).

Conformément à l'article 11 des statuts et aux dispositions du règlement intérieur relatives à l'organisation des travaux du Conseil de Surveillance, les membres du Conseil qui participent au moyen d'une conférence téléphonique ou audiovisuelle permettant leur identification et garantissant leur participation effective sont réputés présents.

Le Président constate que le Conseil de Surveillance a été convoqué, conformément aux statuts, le 20 octobre 2021.

Il constate également que plus de la moitié des membres du Conseil de Surveillance sont présents et que le Conseil peut valablement délibérer.

Sont présents :

MM.	Alain	BONHOMME	- Président
	Patrick	BRIOUDES	- Membre du Conseil de Surveillance
	Michel	COUBE	- Vice-président du Conseil de Surveillance
Mme	Renée	FAUGUET	- Membre du Conseil de Surveillance représentant les locataires
MM.	Edmond	GELLEE	- Membre du Conseil de Surveillance
	Pascal	GROS	- Membre du Conseil de Surveillance
	Claude	KNAPIK	- Membre du Conseil de Surveillance
	Guillaume	LE LAY-FELZINE	- Représentant permanent de la Communauté d'Agglomération de Paris vallée de la Marne, Membre du Conseil de Surveillance
	Patrick	REBEYROL	- Membre du Conseil de Surveillance

Sont représentés :

MM.	Souleymane	BAGAYOGO	- Membre du Conseil de Surveillance représentant les locataires
	Jean-Philippe	CARTIER	- Membre du Conseil de Surveillance
	Nicolas	ZITOLI	- Membre du Conseil de Surveillance

Sont absents et excusés :

Mmes	Florance	BILON	- Membre du Conseil de Surveillance représentant les locataires
	Josiane	COMPAGNON	- Membre du Conseil de Surveillance
	Sabrina	ECARD	- Représentante permanente du Conseil Départemental du Val d'Oise
M.	Jean-Claude	PAIN	- Membre du Conseil de Surveillance

DocuSign Envelope ID: 01081631-494F-40C2-B787-90EEB9938C73

Assistent également à la réunion :

MM.	Patrice	CARVIGANT	- Représentant du CSE
	François	CODVELLE	- Président du Directoire
	Hugues	PETITROUX	- Représentant du CSE
Mme	Anne	PERCHET	- Secrétaire du Conseil
M.	Philippe	POIGNANT	- Directeur Général

Après avoir remercié les Membres de leur présence et excusé les Membres absents, le Président ouvre la séance.

Il poursuit en rappelant l'ordre du jour du présent Conseil de Surveillance :

1- Approbation du procès-verbal de la réunion du 15 septembre 2021
2- Actualité – Environnement
3- Activité de la société
4- Rapport ANCOLS
5- Politique des loyers pour l'année 2022
6- Enjeux et perspectives financières
7- Affaires domaniales, financements, clôtures d'opérations
8- Affaires diverses

.....

IV – RAPPORT ANCOLS

Le Président rappelle qu'ESPACE HABITAT CONSTRUCTION a fait l'objet d'un contrôle de l'Agence Nationale de Contrôle du Logement Social (ANCOLS) du 25 juin 2019 au 8 juin 2020.

Il précise que le rapport définitif a été communiqué par l'ANCOLS le 19 octobre 2021.
Conformément à l'article L. 342-9 du CCH, le rapport, le courrier de transmission ainsi que les observations de l'organisme contrôlé, ont été communiqués aux membres du Conseil et sont soumis à la délibération de ce jour.
La délibération du Conseil de Surveillance sera adressée à l'ANCOLS.
M. POIGNANT relève que ce rapport est une photographie de la société en 2019, laquelle a depuis bien évolué .
Puis, il rappelle les principaux points relevés par l'Agence :

Points forts :

- Rattachement au Groupe BATIGERE permettant de bénéficier d'un réseau d'expertise ;
- Rôle social de l'organisme (accueil de populations aux conditions modestes) ;
- Patrimoine attractif par sa localisation (proximité des transports et des services) ;

Points faibles :

- Contrôle interne lacunaire ;
- Organisation très fragile (effectifs insuffisants et turnover important) ;
- État du patrimoine ancien vétuste ;
- Faible niveau de performance énergétique du patrimoine ;
- Service apporté au locataire globalement insuffisant ;
- Suivi et traitement des réclamations insuffisant ;
- Défaillances marquées dans le suivi technique du patrimoine, en particulier sur les sujets touchant à la sécurité ;
- Politique d'investissement restée atone pendant plusieurs années ;

DocuSign Envelope ID: 01081631-494F-40C2-B787-90EEB9938C73

Irrégularités sur la période 2019 – 2020 :

- Non-respect de l'ensemble des règles de la commande publique (ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 et du décret n° 2016-360 du 25 mars 2016) ;
- Absence de dispositif de suivi des ménages susceptibles de perdre leur droit au maintien dans les lieux (article L. 442-3-3 du CCH) ;
- Absence de justification des obligations relatives à la loi égalité citoyenneté (article L. 441-1 du CCH) ;
- Absence de vérification des assurances habitation des locataires (article 7 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989) ;
- Non-respect de l'obligation du délai de régularisation des charges récupérables (article 23 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989).

M. POIGNANT souligne que les réponses circonstanciées adressées par la société, le 21 juin 2021, dans le cadre du rapport ont été globalement intégrées dans le rapport définitif.

.....

Après discussions, conformément aux articles L. 342-9 et R. 342-14 du CCH, le Conseil de Surveillance prend acte du rapport définitif de l'ANCOLS n°2019-048 de la société ESPACE HABITAT CONSTRUCTION.

.....

Pour extrait certifié conforme
PARIS, le 2 novembre 2021

Philippe POIGNANT
Directeur Général