DocuSign Envelope ID: C5B7DBCD-8625-47A5-BB19-0CE67C1C32AD

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

ANCOLS
Contrôle Évaluation Études
Agence nationale de contrôle du logement social

Droit de réponse

Rapport définitif de contrôle n° 2020-003

SA LOGIREP

Suresnes (92)

DocuSign Envelope ID: C5B7DBCD-8625-47A5-BB19-0CE67C1C32AD

Groupe Polylogis | LogiRep

Madame Rachel CHANE-SEE-CHU
Directrice générale
ANCOLS
La Grande Arche Paroi Sud
92055 PARIS LA DEFENSE CEDEX

Suresnes, le 4 juillet 2022

Nos références : MP-FG-EB / 2022-045
Notification par télétransmission

Objet : transmission des observations écrites communicables sur le rapport définitif de contrôle N° 2020-003 Logirep Groupe Polylogis

Madame la Directrice générale,

L'ensemble des sociétés HLM du groupe ont transmis le rapport définitif à tous les membres des conseils d'administration et de surveillance selon les dates suivantes :

- Scalis : Conseil d'administration du 8 avril 2022
- LogiOuest : Conseil d'administration du 20 avril 2022
- LogiRep : Conseil de surveillance du 22 avril 2022
- LogiRys : Conseil d'administration du 17 juin 2022
- SoliLogis *(ex coopérative et castors)* Conseil d'administration du 20 juin 2022
- TMH Conseil d'administration du 22 juin 2022

Par ailleurs, LogiRep Groupe Polylogis, en réponse au contrôle groupe réalisé par votre organisme, vous adresse, conformément au délai de 4 mois à compter du 1er avril 2022, ses observations écrites sur le rapport définitif de *contrôle en vue de leur publication concomitamment à celle du rapport.*

Veuillez croire, Madame la Directrice générale, en l'assurance de ma considération distinguée.

Michel PELISSIER
Président du conseil de surveillance

Pièce jointe : *Annexe des réponses en vue de leur publication*
Copie à M. Philippe SUIRE
Direction centrale du contrôle et des suites
mail : dccs@ancols.fr

ISO 50001 Énergie AFNOR CERTIFICATION

DocuSign Envelope ID: C5B7DBCD-8625-47A5-BB19-0CE67C1C32AD

OBSERVATIONS ECRITES PUBLIABLES SUR LE RAPPORT DEFINITIF DE CONTROLE ANCOLS DE LOGIREP – GROUPE POLYLOGIS

Il est rappelé que par courrier du 30 mars 2022, l'ANCOLS a notifié à la société son rapport définitif de contrôle n°2020-003 concernant LogiRep Groupe Polylogis.

Il est communiqué l'ensemble des réponses de LogiRep Groupe Polylogis présentées ci-dessous.

LogiRep Groupe Polylogis, en réponse au contrôle groupe réalisé par l'Ancols, adresse, conformément au délai de 4 mois à compter du 1er avril 2022, ses observations écrites sur le rapport définitif de contrôle *en vue de leur publication concomitamment à celle du rapport.*

I - Recommandations

Recommandation 1 : LogiRep est invitée à la plus grande modération dans la distribution des dividendes, l'opération de fusion inversée ne devant pas avoir d'objectif lucratif.

La fusion inversée initiée par le Groupe Polylogis entre LogiStart et LogiRep n'a pas été motivée dans le but d'accroitre la lucrativité à l'occasion de la distribution de dividendes d'un capital augmenté.

La fusion par voie d'absorption de LogiRep par LogiStart s'est inscrite dans une volonté de simplifier et de rationnaliser l'organisation, de diminuer financièrement les coûts de gestion et de bénéficier des compétences induites par les dynamiques au sein du Groupe. Le sens de la fusion retenu a, en outre, eu pour vocation d'assurer le renforcement du capital social de l'entité fusionnée, société mère opérationnelle du Groupe et ainsi assoir sa stabilité financière auprès des organismes notamment prêteurs.

La fusion des deux entités a permis de repositionner la production de logements pour jeunes, objectif de développement fort du Groupe, dans la société chef de file, afin de simplifier les flux financiers prévisionnels, dont la part est croissante dans l'activité du Groupe Polylogis. Cette opération s'est inscrite dans la transformation du Groupe, au service d'une ambition forte pour l'entreprise, et en pleine cohérence avec les orientations de la loi ELAN, en répondant à l'objectif assigné par l'Etat de rationalisation des acteurs du logement social.

Il est par ailleurs noté avec satisfaction que l'ANCOLS a constaté que la nouvelle société LogiRep qui a distribué 507.691 euros de dividendes lors de l'assemblée générale de 2020, respecte la règle du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Si besoin en était, les dividendes distribués ont représenté 1,265 % du résultat de 40 139 440 euros en 2020.

En comparaison des autres acteurs, groupes de SA HLM, LogiRep se situe dans la moyenne basse en matière de distribution de dividendes en pourcentage du résultat.

Logirep sera cependant attentive à l'incidence du maintien des pratiques actuelles sur le prix de cession des actions postérieurement à la fusion.

DocuSign Envelope ID: C5B7DBCD-8625-47A5-BB19-0CE67C1C32AD

Montants distribués par quelques groupes HLM en 2019/2020 :

	Capital en €	Nombre de parts	Valeur part en €	Dividendes en €	Part du capital distribué	Montant total dividendes en €	Résultat en €	Part du résultat distribué
CDC HABITAT SOCIAL - 2019	163 940 080	10 246 255	16,00	0,360	2,25%	3 688 651	176 807 066,71	2,09%
SEQENS - 2019	496 729 616	331 153 077	1,50	0,019	1,27%	6 291 908,46	137 175 619,13	4,59%
SEQENS - 2020	517 564 613	345 043 075	1,50	0,029	1,93%	10 014 592,29	121 390 966,57	8,25%
I3F - 2019	294 835 000	19 397 055	15,20	0,342	2,25%	6 633 793,14	129 612 530,60	5,12%
I3F -2020	20 789 436	205 836	101,00	2,020	2,00%	415 788,72	17 765 692,37	2,34%
1001 VIES HABITAT - 2019	26 632 015	1 384 010	19,24	0,433	2,25%	599 220	50 286 456,94	1,19%
RYE - 2020	219 162 614	15 390 633	14,24	0,142	1,00%	2 191 624	9 961 077,19	22,00%

Recommandation 2 : Renforcer significativement le rôle du COMEX dans le pilotage opérationnel des activités du Groupe.

Sous l'autorité de la présidente, le comité exécutif (Comex) assure le pilotage opérationnel du groupe. Il met en œuvre la stratégie du groupe définie par le comité stratégique Groupe et les conseils des sociétés notamment au travers des plans stratégiques moyens termes décidés par ces mêmes conseils.

Organe de réflexion stratégique, de coordination, de partage des initiatives et de suivi des projets transversaux, il assure la cohérence des plans d'actions engagés par l'ensemble des filiales et des pôles opérationnels et, à ce titre, rend les arbitrages nécessaires. Il suit les résultats et les équilibres financiers du groupe et décide des plans d'action à mettre en œuvre.

Les objectifs groupe sont proposés et décidés en Comex. Chaque directeur général les décline ensuite au niveau des directeurs opérationnels.

L'indépendance juridique des entités qui constituent le groupe et les prérogatives légales et réglementaires des instances de gouvernance constituent cependant une limite au renforcement du rôle du COMEX.

Recommandation 3 : Élargir l'examen de la rémunération des cadres dirigeants en le systématisant aux conditions de départ, en améliorant la traçabilité, dans un cadre garantissant l'indépendance des membres.

Il est confirmé à l'ANCOLS que si le directoire participe aux débats du comité d'audit, seuls les membres du comité d'audit issus du conseil de surveillance dont le comité d'audit est un démembrement, participent aux décisions avec voix délibérative.

Le comité d'audit est régulièrement saisi et informé annuellement des rémunérations des membres du directoire sans que les membres du directoire s'expriment. Les comptes rendus seront précisés en ces termes.

Il est pris acte avec satisfaction que l'ANCOLS relève que les modalités juridiques sont respectées notamment à l'occasion du départ d'un ancien directeur général adjoint dont le comité d'audit s'est saisi à l'occasion de son comité du 8 avril 2020. Cette démarche sur les conditions de départ des mandataires est pérenne dans les conditions d'indépendance requises.

Il a été décidé au conseil de surveillance du 22 avril 2022 la création d'un comité des rémunérations qui se réunira au moins une fois par an et chaque fois que nécessaire afin d'apprécier les rémunérations de toute nature (salariale ou au titre d'un mandat) des membres du directoire et des directeurs généraux et autres mandataires sociaux des filiales HLM.

Recommandation 4 : Préciser la stratégie SI dans un schéma directeur et piloter prioritairement le projet de changement de progiciel en s'inscrivant dans un planning contraint.

Le Groupe fait sienne la recommandation et a d'ailleurs déjà commencé à mettre en œuvre le nouveau schéma directeur et l'organisation du changement du progiciel.

DocuSign Envelope ID: C5B7DBCD-8625-47A5-BB19-0CE67C1C32AD

Recommandation 5 : Poursuivre la formalisation de la sécurité du système d'information.

Il est pris acte de la recommandation de l'ANCOLS que le groupe partage. Celui-ci a déjà pris les mesures nécessaires au pilotage de la sécurité du système d'information notamment par la mise en place d'un responsable de la sécurité des systèmes d'informations, appuyé par un responsable de la sécurité informatique.

Recommandation 6 : Renforcer le contrôle interne notamment en dotant le groupe de procédures communes, de tableaux de bord partagés et en améliorant la fiabilité des bases de données.

Le groupe fait sienne la recommandation.

Il existe un service management de la qualité Groupe qui a pour mission de mettre en place les actions liées à la qualité de service mais également la mise en place des procédures pour l'ensemble du Groupe Polylogis.

Le groupe poursuit les démarches pour renforcer les missions du service de contrôle de gestion groupe.

Le service management de la qualité et le service audits & risques mènent un travail de revue et d'analyse des points de contrôles qui permettra de créer le nouveau référentiel du contrôle interne du groupe. Son actualisation et son animation seront opérés par ces deux services.

Recommandation 7 : Renforcer la fonction d'audit interne du groupe.

A l'occasion du comité d'audit du 17 septembre 2021, le président du conseil de surveillance a proposé, lorsqu'un comité d'audit traite d'une problématique relative à une ou plusieurs filiales ou pour l'ensemble du groupe, que les sujets ainsi abordés soient traités en début d'ordre du jour avec un comité d'audit élargi aux présidents des conseils et directeurs généraux concernés par le sujet inscrit à l'ordre du jour. Cette proposition sera soumise au Conseil de surveillance et le cas échéant les échanges feront l'objet d'un extrait de procès-verbal transmis aux filiales et rapporté au sein des conseils d'administration concernés. Le comité d'audit a accueilli favorablement cette proposition.

D'autre part, le comité d'audit, sur proposition de la présidente du comité exécutif du groupe, valide annuellement le plan d'audit interne et indique ses attentes quant aux objectifs d'audit.

Le service d'audit interne était composé depuis sa création en 2018 uniquement du responsable risques et audit interne. Le Groupe avait identifié la nécessité de renforcer la fonction pour réaliser les missions d'audit interne, c'est pourquoi il fait appel à des cabinets d'audit externes et a accueilli un auditeur interne supplémentaire en 2021.

Recommandation 8 : Poursuivre l'harmonisation des conditions de travail et de rémunération entre les personnels des filiales à l'échelle du Groupe.

Le Groupe a entrepris et poursuit l'harmonisation des conditions de travail et de rémunérations dans le respect des spécificités territoriales, comme l'Agence a pu l'évoquer dans son rapport thématique de novembre 2021.

Recommandation 9 : Mettre en place une politique globale visant à améliorer l'accessibilité des logements.

Le Groupe poursuit sa politique d'adaptation des logements au vieillissement et au handicap et va renforcer, notamment par la création d'un poste de responsable de la politique seniors Groupe, sa politique visant le maintien à domicile des seniors :

DocuSign Envelope ID: C5B7DBCD-8625-47A5-BB19-0CE67C1C32AD

- Concernant les 10 422 logements LogiRep inaccessibles à une PMR et d'autant moins à une personne en fauteuil roulant, il s'agit en grande majorité du patrimoine le plus ancien pour lequel l'accessibilité est rendue impossible du fait de la configuration des lieux : absence d'ascenseur ou fosse d'ascenseur ne présentant pas une taille suffisante pour y installer une cabine respectant les normes PMR, présence de demi-paliers , présence de nombreuses marches avant l'accès à l'ascenseur, etc.
  A noter que le patrimoine construit avant 1967 représente 19% des logements familiaux détenus par LogiRep et 53% pour celui construit avant 1976.

- Le développement important du patrimoine au cours des dernières années a accru le parc de logements répondant aux normes les plus récentes en matière d'accessibilité.
- Une nomenclature commune des logements et de leur accessibilité a été renseignée sur la base Estia des patrimoines LogiRep, TMH et LogiOuest (détail remis avec le questionnaire portant sur la politique en faveur des personnes âgées et/ou en situation de handicap). Une nomenclature concernant les logements a également été renseignée chez Scalis, toutefois différente du standard du Groupe.
- Un poste de référent / responsable technique « Vieillissement, Adaptation et Handicap » est présent dans chacune des principales ESH du Groupe (LogiRep, TMH, Scalis). Ces personnes ont déployé chacune une politique visant l'amélioration de l'accessibilité des logements.
- Le projet Vision 2022 comporte un groupe de travail intitulé « Proposer une gamme complète de produits et services destinés aux séniors ». Une des préconisations retenues par le COMEX du Groupe concerne la création d'un poste en 2022 dédié à l'élaboration et à la coordination de la politique en faveur des résidents séniors. Cette politique vise à favoriser le maintien à domicile des séniors en développant et en coordonnant une gamme de services adaptés et en assurant leur mise en œuvre au sein du patrimoine des sociétés, aussi bien dans les résidences spécialisées (résidences services séniors, résidences intergénérationnelles, habitat inclusif, résidences autonomie) que dans le patrimoine diffus.
- Le questionnement sur l'accessibilité des immeubles est systématisé lors des opérations de réhabilitation menées sur les résidences. En fonction des aspects techniques et financiers, l'accessibilité est améliorée.

Recommandation 10 : Ajuster plus finement le provisionnement des charges afin de limiter les efforts financiers des locataires tout au long de l'année (société LogiRep).

Les écarts importants relevés par l'ANCOLS concernant les remboursements de charges ont fortement évolué (50 % des locataires ont eu un remboursement de charges supérieur à 231 € en 2019 - Il est toutefois en diminution, puisqu'en 2017 et en 2018, les soldes étaient respectivement de 301 € et 263 €). Depuis juillet 2019, LogiRep a procédé à la baisse des provisions de charges et plus particulièrement les acomptes de chauffage collectif. Lors des actualisations des exercices 2020 et 2021, nous avons poursuivi la diminution des provisions d'acompte de charges sur tous les ensembles concernés sur la base de 150 € maximum en solde annuel créditeur à coût d'énergie constant.

Recommandation 11 : Réduire le coût de l'entretien ménager pour les locataires de la société LogiRep.

La direction du patrimoine est organisée et structurée pour assurer la gestion de la relation clientèle, de manière décentralisée, au plus près des territoires. Ainsi, 7 agences territoriales et 4 antennes de gestion sont en charge de la gestion locative et des relations avec les partenaires.

Le maillage territorial est renforcé avec la présence accrue de nos équipes locales (gardiens et employés d'immeuble), au cœur des ensembles immobiliers afin que chaque client locataire dispose d'un interlocuteur privilégié. Le gardien est donc le premier interlocuteur des locataires sur les groupes immobiliers et contribue par ses actions quotidiennes à la qualité de vie.

Il est rappelé que 45 % du patrimoine de LogiRep est situé en QPV (Quartier Prioritaire de la Ville), ce qui nécessite un renforcement de la présence humaine afin d'assurer un niveau de service, de qualité à la hauteur des enjeux.

DocuSign Envelope ID: C5B7DBCD-8625-47A5-BB19-0CE67C1C32AD

Cette gestion de proximité renforcée (notamment avec l'aide de nos agences décentralisées), adaptée aux spécificités et difficultés des territoires, est d'ailleurs sollicitée et appréciée par les représentants des locataires.

Pour autant, soucieux de veiller au niveau des charges récupérables, LogiRep a engagé dans son projet stratégique d'entreprise « VISION 2022 », un plan de réduction du niveau des dépenses récupérables.

Les actions engagées depuis plusieurs années ont permis de baisser significativement le niveau des salaires récupérables comme en atteste la synthèse des DIS (Dossiers Individuels de Situation) de la fédération des entreprises sociales de l'habitat. Les frais de personnel récupérables sont passés de 367 euros/logement en 2015 à 280 euros/logement en 2020, soit 24 % de baisse.

Ce plan d'action produit les effets escomptés en matière de réduction des frais récupérables de personnel avec une baisse continue depuis 6 ans. Le plan se poursuivra avec l'ambition de maintenir une qualité de service tout en réduisant les charges.

Recommandation 12 : Clarifier l'organisation de proximité mise en place et la répartition des tâches afin de sécuriser la conformité du dispositif de récupération des charges de personnel de gardien au regard de l'article 2 du Décret n°82-955 du 9 novembre 1982 (société LogiRep).

Le directoire a initié la mise en œuvre d'un plan d'action afin de clarifier l'organisation en renforçant la conformité du dispositif de récupération des charges de personnel de gardien.

Recommandation 13 : Mettre en place des actions visant à diminuer le délai moyen de traitement des réclamations techniques.

La recommandation va dans le sens de nos constats. La satisfaction des clients du Groupe Polylogis a toujours été au cœur des préoccupations de l'ensemble des salariés, c'est pourquoi un important travail a été réalisé pour mettre en place un référentiel qualité dénommé Lylo qui fixe des objectifs notamment en termes de délai de prise en charge des demandes techniques.
L'adaptation continue de nos processus de traitement et de suivi des DIT (demandes d'intervention techniques) permet à l'ensemble des filiales du Groupe de poursuivre ces actions d'amélioration sur cette thématique.

Recommandation 14 : Renforcer les bilans et les reportings permettant de mesurer les résultats obtenus en matière d'attribution des logements et de peuplement, à l'échelle du secteur HLM et des différentes sociétés.

Le groupe s'est doté d'un nouvel outil « Imhoweb » qui permettra l'élaboration de bilans et reporting plus précis notamment s'agissant du peuplement.
Il sera possible de disposer de ces données dans l'observatoire accessible sur Imhoweb, ce qui constituera une base de travail plus élaborée qu'aujourd'hui, qui alimentera les discussions sur ce sujet dans les différentes CIL (commissions intercommunales du logement).

DocuSign Envelope ID: C5B7DBCD-8625-47A5-BB19-0CE67C1C32AD

II - Observations

Observation 1 : La société LogiRep ne satisfait pas aux obligations de l'article R. 411-3 du code de la construction et de l'habitation en matière de déclaration RPLS ; certaines données étant manquantes ou erronées.

LogiRep reprend systématiquement les surfaces indiquées dans les conventions APL, dans ses bases de données.

Dans le cadre du processus de livraison des opérations locatives neuves et acquisition/amélioration, et afin de louer le plus rapidement possible les logements, les surfaces provisoires sont calculées et rentrées dans la base Estia avant la date de livraison programmée.

Pour optimiser l'entrée dans les lieux dès la livraison, LogiRep réalise les attributions en se basant sur la surface calculée en interne en attendant la signature des conventions APL reçues a posteriori des livraisons.

Les écarts proviennent ainsi d'une différence de surface entre la surface calculée en interne et les surfaces retenues et calculées par les services instructeurs des délégations départementales de la DRIHL dans les conventions APL.

Nous allons renforcer le contrôle de la cohérence, dès réception de la convention, entre les surfaces calculées en interne et celles retenues par les services instructeurs, puis procéder aux mises à jour le cas échéant.

En parallèle, des évolutions informatiques sont en cours afin d'intégrer les rabais sur loyers dans l'extraction RPLS, rabais existants pendant la période de transition.

Par les mesures prises, la société LogiRep entend satisfaire aux obligations de l'article R. 411-3 du code de la construction et de l'habitation.

Observation 2 : Les sociétés LogiRep, Trois Moulins Habitat et Scalis ne satisfont pas à leurs obligations en matière de gestion du fichier SNE telles que définies par les articles L. 441-1 et R. 441-2-9 du CCH.

Les sociétés LogiRep et Trois Moulins Habitat ont rencontré ponctuellement, et ce depuis plusieurs années, des difficultés quant à la fiabilité des radiations sur le SNE et des informations réglementaires associées. Concernant Scalis, sur la période contrôlée, l'interface entre le SNE et notre outil de gestion a dysfonctionné à de nombreuses reprises. Cela a nécessité de la double saisie et explique des délais de saisie plus longs. La radiation pour attribution chez Scalis est réalisée manuellement sans reprendre toutes les dates (quittancement, bail …), ce qui explique aussi les anomalies relevées et les différences de dates.

Fort de ce constat et après une étude comparative sur les solutions proposées par les éditeurs informatiques, le Comex a décidé de doter les ESH du Groupe de la solution Imhoweb pour un déploiement au 1er janvier 2022. Cette solution informatique est en capacité de répondre aux aspects réglementaires comme la gestion en flux, la cotation de la demande et la gestion des quartiles sans compter une interface avec le SNE fiable puisque de nombreux organismes de province utilisent Imhoweb sans difficulté sur ces sujets.

Par la mise en place de la nouvelle solution informatique, les sociétés LogiRep, Trois Moulins Habitat et Scalis entendent satisfaire à leurs obligations en matière de gestion du fichier SNE des articles L. 441-1 et R. 441-2-9 du CCH.

DocuSign Envelope ID: C5B7DBCD-8625-47A5-BB19-0CE67C1C32AD

Observation 3 : La société LogiRep n'a pas respecté les dispositions du code de la commande publique sur un marché important.

Le Groupe a fait évoluer ses procédures d'achats notamment par le biais de la création d'une direction achat Groupe. Depuis 2019, un outil de gestion de contrat contribue à la gestion des échéances de contrat. D'autre part, ce point de contrôle sera intégré au référentiel du contrôle interne.

Concernant le marché de sécurité de l'immeuble de grande hauteur de Gagny qui n'était pas formalisé au regard du code de la commande publique, la durée du contrat actuel est prévue du 1er juillet 2018 jusqu'au 30 juin 2022 (durée de 1 an renouvelable 3 fois, soit 4 ans maximum). Une consultation est en cours, avec nos acheteurs, pour la mise en place d'un nouveau marché à compter du 1er juillet 2022.

Par ailleurs, LogiRep a d'ores et déjà complété la procédure de conclusion des avenants qui est intégrée à son règlement intérieur des CAO depuis le conseil de surveillance du 22 avril 2022.

La société LogiRep entend respecter scrupuleusement le code de la commande publique par la création de la direction des achats Groupe et par la vigilance et le contrôle de la direction juridique Groupe : LogiRep a d'ores et déjà complété la procédure de conclusion des avenants qui sera intégrée à son règlement intérieur des CAO à l'occasion du conseil de surveillance du 22 avril 2022.

Observation 4 : Les loyers de 360 logements ont dépassé le maximum réglementaire fixé par la convention APL sur la société LogiRep.

Pour ces logements, les bases de gestion ont été corrigées avec la valeur de loyer maximal actualisée. Les locataires ont été remboursés des écarts sur les 2 premières semaines du mois d'avril 2022.

Observation 5 : Les commissions d'attribution ne statuent pas systématiquement sur trois dossiers, alors que la demande le justifierait notamment en Île-de-France, ce qui contrevient aux dispositions de l'article R. 441-3 du CCH (Société LogiRep).

Conformément au décret n° 2007-1677 du 28 novembre 2007, les commissions d'attribution doivent examiner, sauf en cas d'insuffisance du nombre de candidats, au moins 3 demandes pour un même logement à attribuer.

Il est fait exception à cette obligation dans les cas suivants :

- candidatures de personnes désignées par le préfet en application du septième alinéa du II de l'article L. 441-2-3,
- candidatures de ménages relevant de situations de sortants de structures d'hébergement,
- candidatures de ménages repérés par la DRDJSCS comme réfugiés,
- candidatures de personnes victimes de violences conjugales,
- en cas d'insuffisance du nombre de candidats malgré une recherche active. La présentation d'un seul dossier est acceptable sur les ensembles immobiliers situés en zones détendues compte tenu d'une détente du marché locatif et/ou d'une particularité du logement concerné (LogiRep a listé les groupes concernés dans une note de cadrage),
- candidatures présentées dans le cadre d'une mutation interne (non mise en concurrence des ménages),
- candidatures présentées dans le cadre d'une opération de relogement NPNRU ou autres (non mise en concurrence des ménages).

En dehors des secteurs détendus où la demande est faible, Trois Moulins Habitat s'engage à présenter 3 dossiers, et sollicitera ses réservataires dont Action Logement pour que soit respectée cette réglementation.

LogiRep a rappelé l'obligation réglementaire à l'ensemble des réservataires et a fait modifier son règlement d'attribution des logements en conséquence à l'occasion du conseil de surveillance du 15 octobre 2021.

DocuSign Envelope ID: C5B7DBCD-8625-47A5-BB19-0CE67C1C32AD

En cas de livraison de programme neuf et sur des pavillons avec une bonne attractivité plusieurs dossiers sont proposés en CALEOL sans forcément se limiter à trois candidatures.
Cependant, le processus de gestion des CALEOL avec la fréquence adoptée ne permettait pas une bonne gestion et une bonne fluidité des dossiers. Le processus a été revu début 2022 pour mettre en place des CALEOL chaque semaine. Parallèlement, Scalis a fait évoluer son règlement intérieur, adopté au conseil d'administration du 16 décembre 2021, afin de répondre pleinement aux obligations de l'article R. 441-3 du CCH.

LogiRep entend respecter les dispositions de l'article R. 441-3 du CCH en statuant sur trois dossiers, ce qui a été réaffirmé dans leurs règlements intérieurs.

Observation 6 : Les SA d'HLM du groupe, hormis LogiOuest, ne respectent pas les obligations législatives introduites par les lois égalité citoyenneté du 27 janvier 2017 et ÉLAN du 27 novembre 2018.

Il est exact que la solution informatique en place jusqu'au 31 décembre 2021 ne permettait pas d'obtenir un reporting précis des attributions par quartile, ce qui a entrainé un déficit dans le pilotage de cet objectif repris dans la CUS. Imhoweb a été retenu notamment pour son reporting fiable au regard de ces obligations réglementaires.

Observation 7 : La société LogiRep n'atteint pas les objectifs d'attribution au bénéfice de ménages prioritaires fixés par les ACD/PDALPD.

Si les années précédentes, la société avait dépassé l'objectif fixé (en 2017) et s'en était rapproché (en 2018), il est exact qu'en 2019 et 2020, le taux de réalisation est plus faible et notamment en 2020 (63 %). Il y a toujours des disparités constatées par départements, liées probablement à la rotation et aux contingents sur lesquels elle porte. L'année 2020 a été également impactée par la crise sanitaire qui a freiné la rotation des logements.
Les résultats ne sont pas encore connus pour l'année 2021. La société se mobilise et met en place les actions nécessaires afin de cibler davantage de logements relevant de son contingent propre pour l'accueil des publics prioritaires. S'agissant de la Normandie, des actions sont également mises en place afin de rechercher systématiquement des candidatures sur Syplo à chaque fois que cela est possible et de présenter les dossiers en CALEOL afin de comptabiliser le nombre de propositions faites (taux de chute important).

***