ANCOLS
Contrôle Évaluation Études
Agence nationale de contrôle du logement social

# Droit de réponse

Rapport définitif de contrôle n° 2014-155

## Société anonyme immobilière d'économie mixte Le Logement du Pays de Vizille

## Vizille (38)

LPV

RECU LE
19 AVR 2017
108-2017 DGAC/S.

**ANCOLS**
**Agence nationale de contrôle du logement social**
**Monsieur le Directeur général**
**1, rue du Général Leclerc**
**92800 PUTEAUX**

**Lettre recommandée+AR**

**N/Réf** : GC/DMA/CR-17/25057
**V/Réf** : LSRD2014-155/DQMS

Vizille, 12 avril 2017

Objet : rapport de contrôle n°2014-155

Monsieur le Directeur général,

Le conseil d'administration du LPV, lors de sa séance du 04 avril 2017, au cours de laquelle a été commenté le rapport définitif de contrôle, tient à adresser ses observations aux fins de leur publication.

Elles concernent :

## GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

### Concernant l'obligation de la commune de Vizille de céder 2/3 des actions à Grenoble-Alpes Métropole

Il convient de dissocier la compétence « habitat » visée par la loi NOTRe du 7 août 2015, compétence d'autorité organisatrice notamment en matière de planification et de régulation de l'habitat, des activités de gestion locative et celles visées à l'objet social du LPV.

Aucun élément doctrinal ne vient poser de manière ferme et incontestable l'affirmation selon laquelle la gestion locative est une « action en faveur du logement social » puisqu'elle ne recouvre pas forcément et uniquement du logement social, mais résulte de la détention d'un patrimoine locatif.

Aussi, dans l'hypothèse où le transfert de la compétence « habitat » inclurait la composante « gestion locative », ce transfert ne saurait être intégral selon les termes de l'avant-dernier alinéa de l'article L.1521-1 du CGCT puisque d'autres textes ménagent la capacité juridique des communes à intervenir en la matière.

En effet, l'existence d'une compétence résiduelle « logement » est tout à fait réelle et pèse encore sur les collectivités territoriales, écartant alors de plein droit l'application du texte de l'article L.1521-1 du CGCT, dans la mesure où :

- Les communes et les EPCI sont compétents pour financer et promouvoir du logement social, notamment au regard de l'article L.2254-1 du CGCT,

- Les communes restent responsables (au moins pour partie) de l'application des ratios prévus notamment à l'article L.302.5 du Code de la construction et de l'habitation modifié par la loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, découlant de l'article 55 de la loi SRU,

- Les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent accorder aux sociétés d'économie mixte exerçant une activité de construction ou de gestion de logements des subventions ou des avances destinées à des programmes de logements, et à leurs annexes, dont les financements sont assortis de maxima de loyers ou de ressources des occupants déterminés par l'autorité administrative, en application de l'article L.1523-5 du CGCT.

Une commune peut donc conserver toutes ses parts au sein d'une société d'économie mixte dont l'objet social correspond à une compétence non intégralement transférée à un EPCI.

Le LPV a donc saisi la fédération des EPL qui a obtenu une rencontre avec l'ANCOLS le 20 janvier 2017 visant à convenir d'une lecture commune et partagée sur le sujet.

Au sortir de cette réunion, en présence notamment de Monsieur Benoît GUERIN, directeur des contrôles, l'ANCOLS a accueilli favorablement la démarche et a reconnu le bien fondé de la position du LPV.

Il n'y a donc, à ce stade, aucune obligation pour la commune de Vizille, de céder 2/3 de ses actions à Grenoble Alpes Métropole.

**Concernant le cumul irrégulier du mandat social du directeur général avec un contrat de travail.**

David MANSUY occupe le poste de directeur d'exploitation dans la société depuis le 1er juillet 2004. A la suite d'une nouvelle organisation du LPV, il a été nommé directeur le 1er septembre 2007 pour assurer également la direction de la société aux côtés du Président-directeur général. Le 19 janvier 2010, le conseil d'administration qui a souhaité dissocier la fonction de président de celle de directeur général de la société, lui a confié la direction générale du LPV.

L'existence d'un mandat social n'est pas exclusive de l'existence d'un contrat de travail.

La validité du cumul contrat de travail et mandat social reste subordonnée à des conditions dégagées par la jurisprudence : fonctions techniques distinctes, rémunération distincte, état de subordination juridique à l'égard de la société.

1. **Sur la question des fonctions techniques exercées par David MANSUY :**

En tant que directeur d'exploitation, David MANSUY occupe un emploi déterminé et spécialisé avec des fonctions précises.

A cet égard, David MANSUY est en outre chargé :

- de l'élaboration et du suivi des marchés d'exploitation de la société,
- de la promotion et du développement de la qualité de service au sein des équipes,
- de l'évolution des standards,
- du contrôle de la qualité des interventions,
- de la satisfaction des locataires,
- du management des équipes opérationnelles,
- du suivi des budgets EC/GE/GR,
- de participer aux conseils de concertation locative,
- d'assurer une veille juridique et de mettre en place les processus qui en découlent…

Les tâches qu'il accomplit au titre de son contrat de travail se différencient notamment de celles de pure gestion de l'entreprise, actions ou décisions susceptibles d'influer sur la bonne marche de l'entreprise et ayant recueilli l'accord préalable du conseil d'administration.

Les fonctions exercées par David MANSUY au titre de son emploi de directeur d'exploitation sont donc bien distinctes de celles de directeur général dans la mesure où ses fonctions techniques ne sont pas incluses dans ses fonctions sociales.

**2. <u>Sur la question du versement d'une rémunération distincte</u>**

Les fonctions techniques de David MANSUY font bien l'objet d'une rémunération distincte de celle de son mandat social. Chaque versement s'accompagne de la délivrance d'un bulletin de paie comportant les mentions obligatoires.

**3. <u>Sur la question d'un lien de subordination entre la société et David MANSUY</u>**

David MANSUY est placé sous l'autorité et le contrôle du président et du conseil d'administration de la société tant sur ses fonctions techniques (tableau de bord sur la vacance, rapport des contrats passés, satisfaction des locataires, dossiers en cours sur la gestion courante…) que sur son mandat social (mise en œuvre opérationnelle des décisions prises par le conseil d'administration…).

La distinction des fonctions techniques et du mandat social étant parfois difficile à opérer, notamment dans les sociétés de dimension modeste, le dirigeant qui cumule à la fois un contrat de travail et un mandat social peut demander à Pôle emploi d'étudier sa situation afin de :

- déterminer son assujettissement à l'assurance chômage,
- s'assurer de ses droits aux allocations d'assurance chômage, en cas de perte d'emploi.

En cas de doute sur la réalité du lien de subordination juridique, Pôle emploi peut saisir pour avis, l'instance paritaire régionale de cette institution (Accord UNEDIC n° 13, § 4).

Le LPV a suivi cette procédure en mai 2011 et a reçu un avis favorable de Pôle emploi qui engage l'ensemble des institutions d'assurance chômage.

D. MANSUY a demandé un rendez vous avec le délégué territorial de l'ANCOLS afin d'être entendu sur ce point. Cette rencontre se tiendra le 19 avril 2017.

**Concernant la faiblesse de l'effort de formation externe**

Les actions de formation, dont les montants réglementaires sont atteints, sont définies en adéquation avec des besoins clairement identifiés par l'entreprise et ses salariés, notamment lors des entretiens individuels ou en dehors de ce cadre.

**Concernant l'irrégularité jusqu'en mai 2015 des procédures de passation des marchés**

L'absence de précisions avant mai 2015 du mode de consultation des entreprises dans les documents présentés au conseil d'administration du LPV, ne constitue pas une irrégularité dans la commande publique.

Chaque marché passé au LPV respecte bien les principes fondamentaux de transparence, de concurrence et d'égalité de traitement des candidats.

Aussi, l'ensemble des procès verbaux des commissions chargées de l'analyse des offres du LPV précise d'ailleurs bien le type de procédure engagée ainsi que les mesures de publicité mises en œuvre.

Aucune irrégularité n'a d'ailleurs été observée lors du contrôle, ni d'ailleurs lors des contrôles précédents, quant à l'application de l'article 6 de l'ordonnance du 6 juin 2005 abrogé depuis par l'ordonnance du 23 juillet 2015.

**CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE**

**Concernant l'éloignement géographique des sites de Cognin les Gorges, Beaucroissant, Rives et Saint Jean de Moirans**

Cet éloignement géographique de ces ensembles immobiliers du siège de la société, représentant 64 logements, ne constitue pas un frein tant en commercialisation, qu'en gestion de proximité.

Aucun logement vacant à ce jour sur les sites « LES GRANGES » (Beaucroissant) et de « LA PATINIERE » (Saint Jean de Moirans), 2 logements vacants à « L'OREE DU PARC » (Rives), 3 logements vacants à Cognin les Gorges (ces 3 logements ont été acceptés par les demandeurs qui doivent prendre possession des lieux courant avril 2017).

**ACCESSIBILITE ECONOMIQUE DU PARC**

**Concernant les loyers**

Le LPV rappelle la prudence à observer dans les études comparatives des loyers entre les bailleurs sociaux.

L'offre de logements est relativement plus abordable du point de vue des loyers dans les logements les plus anciens.

Aussi, les types de financements utilisés qui déterminent les niveaux de loyers applicables expliquent des écarts même d'un quartier à un autre.

L'époque de construction des logements, leur implantation, mais aussi les éventuelles réhabilitations, sont donc déterminantes pour expliquer les écarts de loyers observés.

Le LPV rappelle que l'âge moyen de son parc est de 28 ans. Aucun logement situé dans des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

## ACCES AU LOGEMENT

### Concernant la connaissance de la demande de logement

Le LPV évalue l'opportunité (ou pas) de procéder à une analyse spécifique de la demande de logement, en fonction de la transmission des dossiers par les réservataires ou les collectivités locales.
En effet, si le nombre de dossiers proposés est suffisant, le LPV ne juge pas utile de recourir au système national d'enregistrement des demandes de logement social (SNE), qui a remplacé depuis le 1er octobre 2015 le logiciel de gestion de la demande partagée en Isère, pour rechercher des demandeurs.

Le LPV utilise l'outil en cas de besoin, en complément de la commercialisation de ses logements.

En 2015, la société a présenté en CAL 87 dossiers en direct, 101 dossiers en 2016.

On notera donc un chiffre en constante augmentation liée à la consultation des demandes et à la mise en ligne des logements vacants (location active).

### Concernant la gestion des attributions

L'identification d'appartenance du logement à un réservataire est clairement mentionnée dans les comptes rendus de CAL (pour exemple logement BALD).

L'origine des propositions n'est pas indiquée lorsque logiquement elles émanent seules du réservataire. Si le réservataire n'a pas de candidats, il est alors dans ce cas là bien noté que le logement est rétrocédé, et la pratique courante, dans le cadre du partenariat, est de transmettre la disponibilité de ce logement à la commune. Mais il est aussi d'usage qu'un dossier LPV soit positionné sur le logement en question (location active). Il est alors là encore précisé.

Le numéro unique d'enregistrement qui ne figurait pas en 2014 sur les comptes rendus de CAL en raison d'un problème informatique a été résolu en avril 2015. Les Inspecteurs auditeurs de l'ANCOLS ont été informés de cette rectification qu'ils ont pu vérifier au cours de leur contrôle.

## QUALITE DE SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

### Moyen mis en oeuvre

Chaque intervention en partie privative occupée fait l'objet d'un bon de commande dont une copie est adressée au locataire qui est informé de la nature des travaux à réaliser, de l'entreprise appelée à les effectuer et des délais d'intervention des entreprises.

Les demandes d'interventions techniques qui incombent au LPV sont traitées dès leur réception.

Les délais d'intervention des entreprises qui sont contractuels sont fonction de la nature du problème rencontré.

Le délai de 15 jours fixé par la société est celui qui concerne les réponses aux demandes ou réclamations écrites. On entend par réclamation, une déclaration actant du mécontentement du locataire envers la société, d'une demande de travaux d'amélioration, ou d'une réparation non urgente.

Les Inspecteurs auditeurs de l'ANCOLS pouvaient vérifier ces procédures internes lors de leur contrôle.

Les résultats des enquêtes papiers de satisfaction réalisées en interne chaque année par le LPV, qui permettent d'identifier les points d'amélioration, peuvent varier en fonction du nombre de locataires appelés à y répondre et du taux de réponse obtenu. Des actions sont systématiquement mises en place pour remédier aux problématiques rencontrées. Les équipes du LPV œuvre quotidiennement à l'amélioration de la qualité du service rendu aux locataires dont les procédures sont bien formalisées et actualisées.

Les locataires reconnaissent d'ailleurs la qualité du travail réalisé pour l'amélioration de la qualité du service rendu puisque l'enquête 2015 fait apparaître plus de 82% des locataires qui se déclarent globalement satisfaits de la société (81.53 % en 2014).

Une grille de vétusté qui n'a pas fait l'objet d'un accord collectif est appliquée en interne.

**Concernant la convention de février 2014 conclue avec la ville de Saint Martin d'Hères**

La ville de Saint Martin d'Hères qui enregistre les demandes de logement, doit transmettre au moins trois candidats à la société qui sont étudiés par une technicienne du LPV en amont de la CAL, et qui sont tous portés à l'ordre du jour.

Les décisions notamment d'attribution sont prises par les membres de la commission d'attribution des logements qui est seule compétente pour attribuer les logements.

Le Maire de la commune des logements à attribuer, ou son représentant, est membre de droit de la commission d'attribution des logements de la société. Il partage donc de fait les critères d'attribution réglementaires et ceux fixés par le règlement intérieur d'attribution des logements du LPV.

Aussi, cette convention précisant bien que la ville de Saint Martin d'Hères doit « proposer trois demandes de logement en vue d'un examen lors de la commission d'attribution de l'organisme et participer à ces commissions », il est donc inutile d'établir un avenant à cette convention.

## ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

### Concernant l'actualisation du plan stratégique du patrimoine et l'analyse patrimoniale

Le plan stratégique du patrimoine du LPV a été élaboré en 2008. Cet outil, en cohérence avec la convention d'utilité sociale, fixait jusqu'en 2016 les interventions sur le parc existant et les volontés de développement. L'absence de production neuve était liée aux différentes contraintes sur notre principal territoire d'intervention. Les travaux prévus au plan ont été réalisés. Une actualisation de ce PSP était donc prévue en 2017.

Dès 2010 et malgré la jeunesse de son parc, le LPV s'est engagé dans une démarche de gestion énergétique pour minimiser les charges de ses locataires, d'une part en anticipant des rénovations énergétiques, et d'autre part, en sensibilisant les habitants et les gestionnaires aux économies d'énergie. Un programme d'action a été établi en lien avec l'AGEDEN en septembre 2010.

En réponse aux observations du rapport provisoire de l'ANCOLS qui mentionnait que 87% des étiquettes énergétiques des logements du LPV étaient inférieurs à l'objectif d'atteinte du niveau C fixé par le Grenelle de l'environnement, la société rappelait donc à l'agence de contrôle l'article 5 de la loi du 03 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, prévoyant que les logements sociaux dont la consommation d'énergie est supérieure à 230 kilowattheures (E) d'énergie primaire par mètre carré et par an feront l'objet de travaux avant 2020, afin de ramener leur consommation annuelle à des valeurs inférieures à 150 kilowattheures (C) d'énergie primaire par mètre carré.

Sauf à remplacer le mode d'énergie pour le chauffage (ce qui n'est pas toujours techniquement possible), le LPV indiquait alors à l'ANCOLS qu'il serait extrêmement compliqué de faire évoluer ces logements électriques classés en E en étiquette C pour répondre aux objectifs de ce Grenelle de l'environnement.

L'ANCOLS indique que cette observation n'exonère pas la société d'atteindre l'étiquette D.

Le LPV tient à rappeler alors à l'agence de contrôle que sur un total de 548 logements équipés d'un chauffage électrique, et malgré l'application du coefficient de conversion en vigueur, 79.20 % d'entre eux relèvent de l'étiquette énergétique D, 20,80% en E représentant 114 logements, et aucun logement donc classé en F ou G.

S'agissant de logements électriques, ces indicateurs de performance énergétique sont de nature, à eux seuls, à justifier de la prise en compte effective depuis notamment 2010 des travaux destinés à améliorer l'efficacité énergétique de nos bâtiments.

## MAINTENANCE ET AMELIORATION DU PARC

### Concernant le retard d'entretien des immeubles les plus anciens

Les immeubles les plus anciens (Grimau, 18 Février, Liberté, Cachin, Les Platanes) ont été réhabilités dans les années 1990.

Aussi, des interventions progressives ont eu lieu au cours de ces 10 dernières années sur ces ensembles immobiliers pour un montant de plus de 1 850 000 euros (remplacement des convecteurs électriques par des panneaux rayonnants, rénovation des salles de bains, mise en conformité électrique, mise en peinture des montées, création de contrôle d'accès, remplacement des cumulus, remplacement des gardes corps, reprise de l'étanchéité…).

Des menuiseries en bon état d'usage et de fonctionnement avec double vitrage de 19 ans d'âge seulement à la période du contrôle sur les groupes « 18 Février » et « GRIMAU » à Vizille ne constituent pas pour autant un retard manifeste d'entretien sur ces groupes.

Un constat est partagé. Il concerne l'ensemble immobilier « LES PLATANES » Ces immeubles qui ont mal vieilli, nécessiteraient une réhabilitation à court terme.

Une convention de dévolution lie le LPV à cette commune. Des renégociations de cette convention ont été entamées avec cette collectivité locale depuis quelques années pour trouver une solution à cette difficulté qui est aussi partagée avec la ville de Saint Martin d'Hères.

## COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

### Concernant la tenue de la comptabilité

L'erreur de comptabilisation des intérêts compensateurs dont le schéma a été utilisé jusque là, a été corrigé. Elle n'impactait toutefois pas l'analyse financière de la société puisque le résultat financier ainsi que le montant des charges financières ne sont aucunement modifiés.

### Concernant l'augmentation de 21% des charges de personnel entre 2010 et 2014

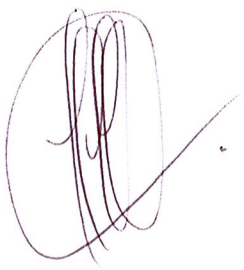
Est comptabilisée dans les charges de personnel notamment la contribution locale des employeurs au versement transport dont le LPV est assujetti depuis notamment la fusion de la Métro et de la communauté de communes du Sud Grenoblois au 1er janvier 2014.

Par rapport à l'exercice 2010, un contrat d'apprentissage et un contrat à durée déterminée avaient renforcé l'effectif du LPV en 2014.

L'augmentation des taxes sur les salaires contribue elle aussi à cette augmentation des charges de personnel entre ces exercices.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur général, l'expression de ma considération distinguée.

**Gérard CLAVEL**
Président



Copie à :

- M. le Préfet de la région Auvergne-Rhône-Alpes
- M. le Préfet du département de l'Isère
- Mme la Directrice de la DDT de l'Isère

**L. P. V.**
**Rue Elsa Triolet**
**38220 VIZILLE**
**Tél. 04 76 68 13 42**
N° SIRET : 062 501 283 00030

RECOMMANDÉ
AVEC AVIS DE RÉCEPTION
n° de l'envoi : **1A 115 276 6442 2**

COURRIER SUIVI

RECOMMANDE R1 AR

SASSENAGE GREN. CTC ISERE
12 04 17
539 L1 071734
068C 382160

€ R.F.
**005,83**
LA POSTE
MH 014908