

Droit de réponse

Rapport de contrôle n° 2017-115

SCP d'HLM Maisons d'en France Nord

Lille (59)

DROIT DE REPONSE DE LA SCP D'HLM MAISONS D'EN FRANCE NORD

Observations du conseil d'administration de la SCP d'HLM Maisons d'en France Nord
sur le rapport définitif de contrôle ANCOLS n°2017-115

Nous revenons sur les conclusions du rapport n°2017-115.

1/ Le rapport relève que le profil social des clients de Maisons d'en France Nord est assez éloigné de celui de la cible de l'accession sociale. Nous en prenons acte et tout l'objet du plan d'action ci-dessus évoqué sera d'infléchir cette tendance.

Nous nous permettons toutefois de maintenir que plusieurs observations formulées par le rapport à propos de l'activité de constructeur de maisons individuelles ne tiennent pas compte de la singularité du statut de cette activité dans le secteur HLM. L'activité de construction de maisons individuelles est une prestation de service et elle n'est pas réglementairement encadrée par des plafonds de ressources dont devraient justifier les bénéficiaires. C'est ainsi qu'une telle activité a été rendue accessible telle quelle aux organismes d'HLM, qu'elle entre dans le cadre de l'article L.422-3-1° du code de la construction et de l'habitation et du paragraphe 3-1° des statuts types des SCP d'HLM concernant l'objet de ces sociétés, de telle sorte que différents reproches formulés nous paraissent infondés.

Au surplus, l'intervention des sociétés coopératives de production d'HLM en tant que prestataires de services constitue une activité traditionnelle pour ces sociétés et par suite leurs possibilités d'intervention dans ce cadre ont été étendues (cf. les paragraphes 3-16, 3-25 et 3-31 des statuts types des SCP d'HLM).

2/ Il ne saurait nous être reproché l'absence de convention d'utilité sociale « accession ». Pour mémoire, la Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Nord a décidé de sursoir à la signature de cette convention et n'a pas donné suite aux informations et explications apportées ultérieurement par notre organisme, qui s'est trouvé de fait dans l'impossibilité de finaliser ce document

Au demeurant, les engagements chiffrés concernant cette convention renvoient très explicitement aux opérations d'accession sociale à la propriété, réalisées sur la base de contrats de vente portant sur l'ensemble de l'opération (terrain + construction) et profitant à des bénéficiaires justifiant, de ce fait, de plafonds de revenus propres à l'accession sociale (CCH, art. R. 445-22). Les indicateurs de performance liés à cette activité d'accession visent d'ailleurs très clairement les garanties liées à la vente. L'activité de construction de maisons individuelles (ci-après CMI) n'entre pas dans ce cadre réglementaire, pour la raison que l'organisme d'HLM réalise une prestation de service, consistant à faire réaliser, sur le terrain appartenant au client, lequel agit en qualité de maître d'ouvrage, la construction d'un logement (le contrat de construction de maisons individuelles est un louage d'ouvrage¹).

¹ Cf. Jurisclasseur Construction-Urbanisme, vol.11, fasc.215-1, n°50 et suivants. Le CCM, avec ou sans fourniture de plan, est un louage d'ouvrage au sens du 3° de l'article 1779 du code civil.

3/ Il en va de même pour les garanties. L'ANCOLS reproche à Maisons d'en France Nord de ne jamais proposer la garantie de rachat. Le rapport précise à cet égard que « *MFDN considère également que la garantie de rachat n'est pas adaptée aux CCMI sur la base de son interprétation de l'article R. 443-2 du CCH. Cet article ne distingue toutefois pas le CCMI des autres modes d'accèsion sociale (PSLA et VEFA)* ».

Notre organisme ne peut pas se satisfaire de cette réponse, qui laisse à penser qu'il y aurait un doute sur la question. Ce n'est pas le cas pour les raisons suivantes.

L'article R. 443-2 ne prête pas à interprétation. Les articles L. 411-2 et R. 443-2 du code de la construction et de l'habitation imposent la fourniture d'une garantie de rachat aux seules opérations d'accèsion à la propriété. Significativement, le second de ces textes :

- cite explicitement et limitativement, en son I, la vente et la location-accession,
- fixe, en son III, la durée de la garantie de rachat à 15 ans suivant le transfert de propriété du logement,
- précise, au b) de son III, que l'organisme est tenu de racheter le logement à un prix qui ne peut être inférieur à 80 % du prix de la vente initiale ou, en cas de location-accession, du prix arrêté lors de la levée d'option.

La disposition de l'article R. 443-2 ne prête aucunement à interprétation. Il résulte de sa lecture littérale que la garantie de rachat vise exclusivement l'accèsion sociale à la propriété via la vente en l'état futur d'achèvement ou la location-accession.

Il y a confusion de la part de l'ANCOLS entre la garantie de rachat précitée et la garantie revente², au sujet de laquelle toutes les explications lui ont été apportées.

Par suite, l'intitulé du point 3.3 du rapport (« *Des garanties insuffisantes pour les accédants* ») est erroné, dès lors que les clients de l'organisme n'achètent pas leur bien auprès de ce dernier.

Fait à Lille, le 31 juillet 2019

Ludovic MONTAUDON

Directeur Général
de la SCP d'HLM Maisons d'en France Nord

Philippe PINTIAUX

Président du Conseil d'administration
de la SCP d'HLM Maisons d'en France Nord

² Cf. notre réponse n°12 sur l'observation n°3 du rapport provisoire de contrôle n°2017-115. L'assurance revente est un contrat d'assurance qui garantit le maître d'ouvrage contre les risques de décote de son bien immobilier s'il se trouve contraint de le revendre à la suite de la survenance de certains événements. L'indemnité est plafonnée.