

Droit de réponse

Rapport de contrôle n° 2018-037

**Sté Mulhousienne des Cités Ouvrières
(SOMCO)**

Mulhouse (68)

ANCOLS

les entreprises
sociales pour
l'habitat

Affaire suivie par : LE PRESIDENT
Objet : Rapport définitif de contrôle n°2018-037

Monsieur le Délégué Territorial,

Vous nous avez notifié, par courrier du 22 mai 2019, le Rapport définitif de contrôle de notre société présenté au Conseil d'administration en séance du 12 juin 2019.

Conformément au procès-verbal de cette séance –qui vous a été transmis en date du 27 juin 2019– le Conseil d'administration a pris acte des nécessaires ajustements et corrections à apporter à certains points règlementaires ainsi que des observations à prendre en compte pour optimiser encore davantage notre fonctionnement et notre activité.

Toutefois, ayant approuvé les réponses et suites données à vos observations, le Conseil a exprimé le souhait qu'une réponse vous soit formulée afin de faire valoir son opinion et ses réserves quant à l'évaluation globale que le rapport définitif porte sur l'exercice de notre activité et de notre mission sociale.

En effet, le Conseil d'administration tient à faire part de son désaccord quant à une évaluation de notre mission d'intérêt général de la société basée sur une simple comparaison statistique, de périmètres géographiques et d'organismes, sans tenir compte des spécificités de la SOMCO, des caractéristiques de son patrimoine et de son implantation géographique.

Il apparaît, en effet, à la lecture du rapport, que ces éléments chiffrés et statistiques méritent d'être nuancés et, en tous cas, ne traduisent pas la valeur intrinsèque de notre activité de construction, de gestion et d'amélioration en termes de service, d'équilibre de peuplement, de qualité de l'habitat ou encore d'innovation.

Nous avons expliqué de façon détaillée dans nos réponses que les données sociales de l'occupation de notre parc et de nos attributions ne peuvent faire abstraction des particularités liées à la situation géographique, à la typologie, et de situations qui résultent de la croissance externe des dix dernières années.

Il est d'ailleurs constaté que notre politique d'attribution permet une évolution progressive des données d'occupation, proches des moyennes de nos confrères, et témoigne que, s'agissant de l'accueil des publics les plus modestes, nous remplissons notre rôle social sans aucune discrimination, en veillant à l'équilibre des peuplements.

A cet égard, le Conseil d'administration a confirmé sa conception plurielle du logement social : si notre rôle de bailleur social porte prioritairement sur une réponse à la situation des ménages les plus modestes, il ne saurait écarter d'autres publics éligibles au logement social aux ressources souvent insuffisantes pour accéder au parc privé.

Correspondance :
20, porte du Miroir
CS 81271
F 68055 Mulhouse Cedex

Tél. : 03 89 46 20 20
Télécopie : 03 89 56 22 95
contact@esh-somco.fr
www.esh-somco.fr

SOMCO, Société Mulhousienne
des Cités Ouvrières.
S.A. HLM au capital de 3934500€
Siège social : 20 porte du Miroir,
68100 Mulhouse
R.C.S. Mulhouse 945 753 531

Par ailleurs, la mixité sociale et la diversité constituent des éléments essentiels à l'inclusion sociale et permettent d'éviter des lieux d'habitat fortement paupérisés et stigmatisés auxquels sont confrontés de nombreux bailleurs, villes et collectivités.

Le Conseil ne saurait considérer que 23 attributions jugées irrégulières au regard du respect des plafonds de ressources -sur un total de 1759 attributions contrôlées- soient significatives de sa politique d'attribution, surtout dans un contexte de marché détendu, de vacance prolongée et de nombreux refus de candidats.

S'agissant du développement patrimonial et de l'activité de Maîtrise d'ouvrage, l'Agence estime que le niveau de production et de réhabilitations thermiques mériterait d'être intensifié, en considérant notamment que la société serait en mesure de mobiliser plus fortement ses capacités financières d'investissement.

Le Conseil ne saurait partager pleinement cette appréciation du niveau de production qui s'est limité aux objectifs de la CUS sur la seule période de contrôle.

En effet, au-delà du ralentissement de la production des deux dernières années, lié en partie à des aléas de mise en œuvre de deux importants projets de démolition/reconstruction, il convient de mesurer sur une période plus large la dynamique d'investissement qui, sur 10 ans, représente une croissance de plus de 1/3 du parc (1567 logements), 3 démolitions pour 340 logements et une activité de réhabilitation de 1128 logements.

Ce tassement temporaire de la production et de l'investissement explique un niveau momentanément élevé du fonds de roulement et de la trésorerie que pointe l'Agence, sachant que les prévisions d'investissements des années à venir mobiliseront fortement les ressources propres de la SOMCO, en particulier sur les travaux de réhabilitation thermique programmés sur la période 2016-2026 dont l'Agence prend acte et souligne le caractère ambitieux et volontariste.

Globalement, en ce qui concerne sa politique patrimoniale et de développement, le Conseil d'administration tient à confirmer que la SOMCO a répondu et répondra à sa mission d'intérêt général ainsi qu'en témoignent les prévisions d'investissement des prochaines années.

Dans un contexte de bouleversement du logement social et de réductions des marges de manœuvre des organismes, le Conseil se félicite de la situation financière de la société et de ses coûts de gestion, résultat d'une gestion maîtrisée de l'entreprise, qui permet d'aborder sereinement l'avenir sans avoir à remettre en cause notre trajectoire de développement ou notre capacité de réhabilitation ou d'amélioration du patrimoine.

Le Conseil restera attentif à pérenniser ses capacités d'intervention afin de remplir, dans les meilleures conditions, les fonctions essentielles qui relèvent de sa mission et de renforcer ses moyens au service du patrimoine et de ses locataires.

Nous espérons que ce point de vue de notre Conseil d'administration puisse vous faire partager la vision et les orientations que nous avons impulsées à la SOMCO et que nous entendons poursuivre à l'avenir.

En vous remerciant de l'attention que vous porterez à nos observations, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Délégué Territorial, l'expression de nos salutations les meilleures.

Le Président

Bertrand SUCHET

