

Droit de réponse

Rapport définitif de contrôle n° 2017-112

Fondation de Madame Jules Lebaudy

Paris (75)



Fondation
de Madame
Jules Lebaudy

Nouvelle adresse
Les bureaux de la Fondation Lebaudy
sont transférés au
12 rue Delerue – 92120 Montrouge



ANCOLS
Monsieur MARTIN-GOUSSET
Directeur Général
Direction centrale du contrôle et des suites de l'Ancols
La Grande Arche Paroi Sud
92055 Paris la Défense cedex

Courrier recommandé + AR
N° 1A 176 753 7804 4

Montrouge, le 22 octobre 2019

Nos réf : DP/CR/19-044

Objet : Rapport Ancols définitif 2017-112 – Observations suite au Conseil d'administration du 9.10.2019 et au courrier du 16.10.2019

Vos réf : RP2017-112/DQS

Monsieur le Directeur Général,

Le Conseil d'administration de la Fondation de Mme J. Lebaudy, suite à sa réunion du 9 octobre 2019, vous adresse ses observations sur le rapport de l'Ancols n° 2017-112 transmis en date du 4 juillet 2019 (période contrôlée 2012-2016), dont il a pris connaissance avec intérêt.

Ce courrier fait suite au courrier du 16 octobre 2019 vous adressant la délibération du Conseil du 9 octobre, faisait état de ses observations préalables.

Les observations sont les suivantes :

I. OBSERVATIONS SUR LES POINTS FAIBLES EXPOSÉS DANS LA SYNTHÈSE

a. ABSENCE DE PROCÉDURES DE PASSATION DES MARCHÉS

La position de l'Ancols est basée sur l'applicabilité à notre Fondation (Fondation de droit privée) de la procédure des marchés publics.

La Fondation considère, conformément à l'étude du de novembre 2017, dont vous avez eu connaissance, qu'elle ne remplit pas les trois conditions cumulatives retenues pour l'application des marchés publics.

Dans votre rapport vous reprenez d'ailleurs un seul des trois critères « la participation des pouvoirs publics aux instances décisionnaires », ce qui entraînerait à vos yeux « l'existence d'une situation de dépendance de la Fondation ».

Comme vous le notez, seuls 2 administrateurs sur 12 représentent à ce jour les pouvoirs publics au Conseil d'administration et le patrimoine conventionné (102 logements sur 2500) représente à ce jour moins de 5% du patrimoine.

8, rue de Cronstadt 75015 Paris - Tel : 01 56 56 73 00

Fondation reconnue d'utilité publique
SIRET : 784 297 152 000 26 – N° agrément CNIL 438602

www.fondationlebaudy.fr

La « situation de dépendance » ne paraît pas démontrée pour notre Fondation. Le Conseil maintient sa position quant à la non-application des règles des marchés publics, conformément à l'étude du

De plus, un groupe de travail composé de deux administrateurs dédié à la sécurisation des pratiques, a rendu ses conclusions lors du Conseil d'administration du 18.04.2019 ce qui a permis l'élaboration de la procédure définissant le processus, les règles et les modalités à observer dans le cadre d'achat de prestations de services et de travaux.

b. POLITIQUE D'ATTRIBUTION À PARFAIRE

Une note de procédure a été rédigée relative aux modalités d'attribution des logements et associée aux plafonds de ressources applicables à chaque immeuble, actualisés annuellement.

c. COÛT DE MAINTENANCE ÉLEVÉ

Le Conseil confirme la politique menée par la Fondation depuis de nombreuses années d'entretien et de maintenance de son patrimoine. Ce coût, contrepartie du point fort « patrimoine bien entretenu », est à notre sens maîtrisé par l'application de bordereaux de prix pour les remises en état des logements. Ce coût est également lié à l'ancienneté du patrimoine (plus de 75% des logements antérieurs à 1944) et à l'obligation de ce fait, des mises aux normes obligatoires faites en milieu occupé.

d. ANNUITÉ IMPORTANTE DE LA DETTE FINANCIÈRE

Cette annuité importante a été liée pour une large part à l'acquisition en 1997 du patrimoine du Nouveau Logis (800 logements). Le Conseil rappelle que la Fondation a toujours fait face à ses engagements et a pu réaliser pendant la période contrôlée de nouveaux investissements. En outre, la Fondation connaîtra, toutes choses égales par ailleurs, une décroissance forte de son endettement à partir de 2022.

Le Conseil a pris note de l'observation de l'Ancols sur la durée des emprunts. Il observe enfin que l'endettement reste à un niveau faible par rapport à la valeur de marché de son patrimoine.

e. FRAGILITÉ DE LA RENTABILITÉ DE L'EXPLOITATION

Le Conseil entend rappeler la vocation sociale de la Fondation depuis son origine en 1899, avec une politique de loyers bas sur le marché parisien et la recherche d'un équilibre entre cette vocation sociale et une gestion maîtrisée. C'est dans cet équilibre que le Conseil rappelle les mesures décidées en 2012 de rééquilibrage des loyers à la relocation pour améliorer l'exploitation, amélioration d'ailleurs notée dans votre rapport depuis 2014.

f. CONTRÔLE INTERNE INSUFFISANT

Le Conseil est d'accord sur la nécessité de renforcer le contrôle interne.

L'audit des risques réalisé par _____ en 2017 et présenté au Bureau du 6.02.2018 a mis en avant la cartographie et les recommandations à mettre en œuvre.

Ont été mis en place :

- ✓ le groupe de travail « sécurisation des pratiques » et la procédure liée à la passation des marchés
- ✓ le code de conduite
- ✓ le bordereau de prix forfaitaire

Une mission d'actualisation sera confiée début 2020 à

g. PROJECTION FINANCIÈRE À ACTUALISER

Le Conseil a validé en mai 2019 le Plan à Moyen Terme (avec sa projection financière) pour la période 2020-2028, ce plan faisant suite au Plan Stratégique de Patrimoine préparé en 2017 et actualisé en 2018. Ce Plan à Moyen Terme intègre bien évidemment les perspectives d'évolution du patrimoine.

II. IRRÉGULARITES

a. APPLICATION DU SLS

Le Conseil confirme que le SLS sera appliqué à compter du 1^{er} janvier 2020 pour les 44 logements financés en PLS (Épinettes et Macdonald) en fonction des résultats de l'enquête de ressources auprès des locataires.

Pour l'ensemble Bessières (58 logements), le Conseil considère que celui-ci n'entre pas dans le champ d'application du SLS.

En effet, la Direction du Logement et de l'Habitat, sous-direction de la Politique du Logement de la Ville de Paris a adressé, dans son courrier du 16 décembre 2016, aux acteurs du logement social, la liste des immeubles concernés par l'exonération et la modulation du SLS à Paris, suite à la modification du PLH voté par le Conseil de Paris les 12, 13 et 14 décembre 2016.

L'exonération du SLS est maintenue sur l'ensemble des quartiers de la politique de la Ville, à savoir les quartiers prioritaires de la Ville au sens réglementaire, les quartiers de veille active ainsi que ceux des anciennes zones urbaines sensibles non inclus en quartier de veille active et enfin ceux issus des Grands Projets de Renouvellement Urbain afin de tenir compte de la fragilité sociale constatée dans ces quartiers.

L'ensemble Bessières entre dans le cadre de cette exonération. Les immeubles Laghouat (75018 Paris) et Giffard (75013 Paris) ont fait l'objet d'une dénonciation de la convention de conventionnement au 1^{er} juillet 2019, ce qui exclut de SLS ces deux opérations.

b. DDAPP NON RÉALISÉS HORS RELOCATION

La Fondation a réalisé plus de 900 DDAPP soit près de 40% de son parc et notamment dans les logements déconventionnés à l'occasion de l'établissement du nouveau bail. Ce diagnostic est toujours réalisé lors des remises en location comme vous le notez. Il convient de souligner les difficultés de réaliser un tel diagnostic en milieu occupé.

Nous prévoyons la programmation des DDAPP restant à réaliser en milieu occupé en 2020 et 2021.

III. OBSERVATIONS COMPLÉMENTAIRES

Le Conseil d'administration souhaite en outre vous adresser ses observations complémentaires sur certains points figurant dans le rapport définitif :

- a. Concernant les statuts (page 10) le Conseil rappelle que les statuts sont en cours de révision en lien avec le Ministère de l'Intérieur suite au déménagement des bureaux et à la démission d'un membre de droit.
- b. Concernant la gouvernance (page 11) le Conseil formule les observations suivantes :
- La Fondation ne continue pas à faire appel pour les travaux aux financements d'Action Logement (ex 1%) qui ne sont plus possibles, mais conclut des conventions de réservation de logements avec des administrations et des Ministères.
 - Le Conseil d'administration veillera à une meilleure retranscription des débats dans les procès-verbaux des réunions.
 - Le Conseil d'administration ne partage pas l'interprétation faite dans votre rapport pour la rémunération de la Directrice Générale. L'article 7, 8^{ème} paragraphe des statuts, mentionné de façon non exhaustive dans votre rapport, précise que « l'application particulière » pour le recrutement et la rémunération du personnel (donc pour la Directrice Générale non mandataire social) « relève ensuite du Président ».
Il convient de préciser que la rémunération de la Directrice Générale avait été validée par le Conseil d'administration en juillet 2010 lors de la décision de recrutement.
- c. Mise en œuvre du plan pluriannuel d'entretien (page 32) servant de base au calcul de la provision pour gros entretien. Il est à noter que la Fondation n'a pas d'obligation d'appliquer l'avis n° 2004-11 du CNC concernant les PGE. En accord avec notre commissaire aux comptes, une méthode de calcul de la PGE a été actée et adaptée pour la Fondation. Celle-ci est renforcée avec la mise en place d'un plan à moyen terme indiquant les travaux de gros entretien. 80% de la provision concerne les travaux de remises en état des logements vacants (hors composant plomberie et électricité). Il convient de s'interroger sur la pérennisation de cette méthode de calcul en établissant un plan à moyen terme sans celle-ci, afin de constater l'impact sur les résultats comptables futurs.
- d. La mise en place de fiches de situation financières et comptables (page 33) permettra de pallier l'absence de comptabilité d'engagement. Les FSFC permettront de suivre l'avancement financier (dépenses, emprunts, subventions) des opérations d'investissement de la Fondation. Elles seront en lien avec le Plan à Moyen Terme et incluses dans l'arrêté de compte annuel.

En conclusion, le Conseil d'administration de la Fondation de Mme J. Lebaudy a délibéré sur l'ensemble de ces observations et voté à l'unanimité la résolution qui vous a été adressée à l'issue de sa réunion du 9 octobre 2019.

Nous vous souhaitons bonne réception de la présente et vous prions d'agréer, Monsieur le Directeur Général, l'expression de nos salutations distinguées.

Patrick DALIMIER

Président