

Droit de réponse

Rapport définitif de contrôle n° 2017-057

GIE Logement Français

Courbevoie (92)

OBSERVATIONS DE L'ADMINISTRATEUR UNIQUE SUR LE RAPPORT DEFINITIF DU GIE LOGEMENT FRANÇAIS

L'administrateur unique a pris connaissance du rapport définitif de contrôle N° 2017-057 que l'Ancols a adressé le 3 juillet 2019.

Conformément aux dispositions de l'article R 342-14 du code de la construction et de l'habitat, l'administrateur unique souhaite porter, par la présente, à la connaissance de l'Ancols ses observations aux fins de publication en même temps que le rapport définitif.

Il est précisé que l'administrateur unique a souhaité apporter une réponse globale aux remarques majeures de l'Ancols, l'absence d'observation de sa part sur chacun des points du rapport ne valant pas nécessairement adhésion à la position de l'agence.

En préalable, l'administrateur unique rappelle que dans son courrier de réponse au rapport provisoire le GIE avait sollicité que toute mention des noms de personnes physiques soit supprimée dans le rapport définitif.

Tel n'étant pas le cas, il est demandé à nouveau que le rapport définitif dans sa version publiée ne comporte pas de nom des personnes physiques.

L'administrateur unique souligne que le contrôle porte sur la période 2012-2016 et que le rapport définitif de contrôle est finalement intervenu presque sept ans après la première année contrôlée.

En conséquence, il constate que plusieurs des observations émises par l'agence sur cette période ne sont plus d'actualité, des actions correctives ayant été menées, ou étant en cours, depuis lors.

En effet, la majeure partie des points soulevés par l'agence rejoint les questions soulevées par le groupe dans sa réflexion stratégique menée en 2015-2016, qui a conduit au lancement du projet de transformation dénommé « Smart LF ».

Ce projet qui porte sur l'ensemble du groupe auquel le GIE appartient s'inscrit en réponse aux profondes mutations de l'environnement du groupe en particulier la tension croissante sur le modèle économique, l'évolution des besoins des résidents et la transformation de la gouvernance territoriale.

Dans ce contexte, les ambitions à cinq ans du projet de transformation du groupe se concentrent sur l'optimisation de l'organisation et du pilotage ainsi que sur l'amélioration de la performance opérationnelle et des coûts de gestion.

La réorganisation engagée en 2018 vise la simplification et la performance, grâce, notamment, à :

- Un pilotage renforcé au niveau du groupe, à travers la création des pôles Métiers (exploitation, développement, patrimoine), Performance économique et financière, Stratégie et Transformation, au sein de la société mère 1001 Vies Habitat ;
- Un repositionnement des activités opérationnelles de développement et maîtrise d'ouvrage, auparavant logées dans le GIE, dans la Direction Ile de France, créée au sein de la société mère ;
- Une mutualisation accrue des activités de back-office et des fonctions support, avec la création de centres de services partagés au niveau du groupe, pour la gestion locative, la comptabilité et les relations clients.

Ces évolutions s'appuient sur une refonte profonde des systèmes d'information, avec le déploiement de nouveaux outils finances, achats, gestion technique de patrimoine, relation client et ressources humaines.

Sur le plan économique, le projet de transformation prévoit dans une première phase des dépenses concernant en particulier la refonte des systèmes d'information et les mesures d'accompagnement des collaborateurs à l'évolution des métiers et des organisations, dans le cadre d'un accord de gestion prévisionnelle des emplois et des compétences (GPEC).

Les principaux leviers d'optimisation des coûts portent sur les économies en matière d'achats, la performance accrue dans le traitement des impayés et de la dette des locataires, la mutualisation des fonctions comptables et des traitements administratifs de la gestion locative.

L'impact des mesures imposées par la Loi de Finances 2018 a pour effet de retarder et de réduire les effets bénéfiques du projet de transformation, conduisant à prévoir un équilibre entre coûts et gains en 2021 et des gains annuels récurrents qui contribueront à renforcer la capacité d'autofinancement du groupe.

Cette recherche, déjà engagée, d'une optimisation des coûts s'inscrit donc parfaitement dans l'appel de l'Ancols à poursuivre un objectif de réduction des dépenses même si l'administrateur unique ne partage pas l'ensemble des appréciations portées par l'agence sur la structure des coûts et l'évolution des charges du GIE.

Par ailleurs, il ne peut être partagé l'analyse de l'Ancols selon laquelle le dispositif des conventions règlementées pourrait s'appliquer à certains types de dépenses refacturées par le GIE. Cette approche méconnaît les principes mêmes de fonctionnement des entités de mutualisation et de répartition des coûts ; dans ce cadre, la refacturation par l'entité à ses membres est faite par application du dispositif statutaire et des clés de répartition prédéterminées et ne constitue pas en elle-même une convention distincte, qui plus est soumise au régime des conventions règlementées.