

Droit de réponse

Rapport définitif de contrôle n° 2019-031

SA d'HLM Emmaüs Habitat

Clichy-la-Garenne (92)

Madame Rachel CHANE-SEE-CHU
Directrice générale
ANCOLS
La Grande Arche – Paroi Sud
92055 PARIS-LA DEFENSE Cedex

Service Présidence / Direction générale
Affaire suivie par DELARUE Francois / CONTAT Serge
Téléphone 01 41 06 14 10
Mail s.contat@emmaus-habitat.fr

Objet : observations du Conseil d'administration d'Emmaüs Habitat sur le rapport définitif de contrôle
N°2019-031

Madame la Directrice générale,

Lors de sa séance du 16 février dernier le Conseil d'administration d'Emmaüs Habitat, en application de l'article R 342-14 du CCH, a pris acte des observations et recommandations émises par l'ANCOLS et des actions mises en œuvre pour y répondre, et demandé que les observations qui suivent soient jointes au rapport de contrôle définitif :

« Tout en partageant l'essentiel de la vision de la société dressée dans le rapport de contrôle, Emmaüs Habitat souhaite préciser quelques points et nuancer certaines affirmations.

La société tient à rappeler les valeurs et les caractéristiques qui ont fait sa spécificité depuis sa création par l'Abbé Pierre en 1954, notamment :

- Une action renforcée en matière de cohésion sociale et de qualité de vie, allant du suivi des difficultés locatives aux actions très nombreuses dans les quartiers et auprès de familles ;
- L'occupation très sociale du parc de logements d'Emmaüs Habitat puisque 62% des ménages ont des ressources inférieures à 60% des plafonds de ressources, avec un pourcentage atteignant jusqu'à 70% en Seine-Saint-Denis et en Essonne ;
- Un parc de logements historiquement très social et une production composée à 90% de PLAI et de PLUS, et un pourcentage élevé, presque 50%, de logements situés en QPV ;
- Une politique de loyers volontairement modérée et adaptée permettant une accessibilité financière des logements après APL à la quasi-totalité des ménages.

La société souscrit au diagnostic porté sur sa soutenabilité financière à moyen terme. A cet égard elle partage les dires de la mission de contrôle, sur la nécessité d'un pilotage financier particulièrement strict et d'une maîtrise des charges d'exploitation. Elle entend poursuivre et approfondir les actions et mesures d'ores et déjà engagées à cet effet, sans renoncer pour autant à maintenir une offre à bas loyer, ainsi qu'un niveau de service élevé auprès de ses locataires, notamment les plus modestes.

Elle fait toutefois observer que les tensions financières qu'elle connaît résultent d'une part de la nécessité où elle se trouve de mener un important programme de réhabilitation qui ne bénéficie plus de subventions majorées de l'ANRU, et qui est appelé à se prolonger du fait des exigences de performances énergétiques récemment renforcées par la loi, au demeurant à juste titre, mais sans que des moyens financiers nouveaux aient été à ce jour annoncés ; et d'autre part et surtout par l'impact de la RLS, particulièrement sensible dans un organisme qui accueille une proportion de bénéficiaires de l'APL, sensiblement supérieure à la moyenne régionale, et dont les loyers sont inférieurs à la moyenne francilienne.

.../...

En ce qui concerne son adhésion, murement réfléchie, à Habitat Réuni, Emmaüs Habitat constate qu'elle a déjà eu des effets positifs directement mesurables. Du fait de sa transformation récente en société de coordination, le champ et le volume d'actions d'Habitat Réuni ne sont pas à ce jour totalement finalisés. Aussi Emmaüs Habitat n'est pas actuellement en mesure, comme le demande l'ANCOLS, de déterminer précisément dans quelle mesure son adhésion apporte une réponse aux tensions financières qu'elle connaît. Toutefois Emmaüs entend militer au sein d'Habitat Réuni, pour une poursuite ambitieuse de son rôle de mutualisation et d'amélioration des compétences métiers.

En ce qui concerne la gouvernance, Emmaüs Habitat considère que la création de multiples comités au sein ou auprès du Conseil d'Administration n'est pas adaptée à la taille de la société et comprendrait des risques certains de lourdeurs. Toutefois le Conseil d'Administration a décidé au vu du rapport de contrôle, de mesures visant à améliorer l'instruction des décisions d'investissement, et à assurer un meilleur suivi des décisions prises en matière de gestion des ressources humaines afin d'en mieux anticiper les impacts financiers.

La Société a bien pris note des quelques anomalies, ou écarts par rapport à la réglementation, relevés par l'ANCOLS. Des mesures correctrices ont d'ores et déjà été mis en œuvre ces derniers mois en ce qui concerne le règlement intérieur des commissions d'attribution et la nomination de leurs membres appartenant au personnel de la Société, les mécanismes de provision et de régularisation des charges locatives (qui devront être ajustés pour tenir compte de l'augmentation, probablement durable des coûts de l'énergie), la mise en conformité des clauses des baux, ainsi que la tenue des états du patrimoine.

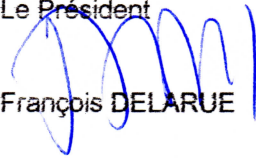
En ce qui concerne les impayés de loyers, le constat d'un niveau trop élevé, s'il résulte pour partie d'un accroissement de la précarité d'une partie des locataires, a conduit le Conseil d'Administration à demandé au directeur général de déployer un plan d'action visant à résorber au mieux possible les situations en cours et à renforcer les mesures préventives développées dans la Société.

En ce qui concerne les attributions, il est bien confirmé que les préfets sont systématiquement invités aux réunions des commissions d'attribution (une trace matérielle en est désormais établie). Si comme c'est le cas dans de nombreux organismes HLM, l'examen systématique de trois candidatures dépend avant tout des réservataires. La Société rappellera les obligations réglementaires à l'ensemble de ses réservataires, en veillant également à ne pas accroître la vacance de son parc.

Enfin, grâce à une production de logements très prioritairement centrée sur le PLAI et le PLUS et à une politique de loyers modérés, Emmaüs Habitat tient à faire valoir qu'elle se situe au tout meilleur rang régional pour le respect des règles relatives à l'accueil des ménages appartenant au premier quartile de revenus. Ce pourcentage a par ailleurs très fortement progressé. Ainsi en 2020 l'obligation légale a été quasiment respectée sur l'ensemble des contingents et atteinte sur le contingent propre d'Emmaüs Habitat. »

Je vous prie d'agréer, Madame la Directrice générale, l'expression de ma considération distinguée

Le Président


François DELARUE