

Droit de réponse

Rapport définitif de contrôle n° 2016-051

Société anonyme d'HLM LOGIDIA

Péronnas (01)

Tél. 04 74 32 17 40

Fax 04 74 21 44 49

contact@logidia.fr

www.logidia.fr

ANCOLS - Délégation Territoriale
LYON

03 JAN. 2018

**Direction Territoriale du contrôle et des
suites de l'ANCOLS**

Cité Administrative d'Etat

165 rue Garibaldi

69401 LYON Cedex 3

Nos réf. : AW/CM/17

Péronnas, le 22 décembre 2017

Lettre recommandée avec AR

A l'attention de Monsieur Bertrand ALESSANDRINI

Monsieur le Délégué territorial adjoint,

Conformément aux articles L 451-1 et R 451-6 du code de la construction et de l'habitation, le Président du Conseil d'Administration a adressé à chaque administrateur un exemplaire du rapport définitif de contrôle de l'ANCOLS et présenté ses conclusions en séance du Conseil d'Administration le 17 octobre 2017.

Le Conseil d'administration de LOGIDIA, a tenu à saluer la mesure des développements contenus dans le corps du rapport et une réelle mise en perspective des points faibles et des irrégularités retenus.

Il regrette toutefois que la synthèse présentée en page 5 du rapport, souvent seule mémorisée voire même lue dans un document de cette nature, ne reflète pas la modération et les pondérations de l'analyse détaillée.

Il souhaite ainsi attirer l'attention sur les appréciations suivantes:

La synthèse de l'ANCOLS précise « L'organisme doit par ailleurs mettre fin aux irrégularités constatées en matière d'attribution » puis en page 2 « Sept attributions en dépassement de plafond de ressources ». Le développement en page 17 du rapport précise que seules 6 erreurs sur 1 450 attributions ont été relevées. Les causes n'ont pas pu être identifiées de manière objective compte tenu de l'antériorité des dossiers mais ces erreurs ne sont pas volontaires et ne peuvent discréditer le travail fait dans les commissions de la société.

L'observation de l'ANCOLS figurant en synthèse « La société doit apporter le plus grand soin au respect du formalisme applicable au marché public » repose sur deux faits non contestés : un procès verbal d'analyse des offres signé mais non daté pour un marché d'une part, un courrier informant les soumissionnaires retenus pour un autre marché mais comportant une erreur manifeste de date résultant de l'utilisation intempestive du « copier - coller ». Ces erreurs matérielles sont isolées et malencontreuses.

L'observation « Les équipements de sécurité des parkings souterrains défaillants » est rapportée en Irrégularités alors que le développement de la page 24 permet de souligner que LOGIDIA est en parfaite légalité en ce qui concerne le seul parking souterrain mis en cause. Dans le même paragraphe, l'Agence salue la bonne pratique mise en place (initiée avant le début du contrôle) pour la prévention des risques d'incendie.

Le point faible « Loyers élevés » figurant en page 2 du rapport s'explique par la surface des logements de la société (supérieure à la moyenne des autres bailleurs) et la configuration du patrimoine (plus de 40 % de logements individuels, âge moyen du parc de 24 ans) alors que le loyer ramené au m² de surface habitable est tout à fait conforme aux références sociales du département de l'Ain. Le contexte historique et patrimonial de la société est un fait ; le profil social des ménages moins marqué que chez les autres bailleurs, une conséquence.

« L'endettement important » nécessitant de « ..faire preuve de grande vigilance.. » est une observation inhérente à la caractéristique patrimoniale de LOGIDIA (patrimoine jeune). L'endettement des bailleurs à la structure patrimoniale mature (plus de 35 ans d'âge moyen) est évidemment moins élevé. Les critères d'exigence fédéraux (Structures financières et Autofinancement courant) et les indicateurs de vigilance fédéraux sont parfaitement respectés par LOGIDIA. Ainsi, l'annuité comptabilisée sur emprunts locatifs (en % des loyers) ressort à 43,9% alors que le seuil de vigilance fédéral est de 65%. Par ailleurs, la capacité de remboursement de la société, estimée à 21 ans de CAF par l'ANCOLS, reste proportionnée à la durée moyenne résiduelle de nos emprunts (33 ans). Le point faible rapporté est cependant pertinent et nécessitera d'adapter la stratégie patrimoniale en fonction de l'évolution de ces agrégats.

Ces observations du Conseil d'Administration de LOGIDIA n'ont aucunement vocation à remettre en cause les conclusions de l'ANCOLS, mais semblent nécessaires à équilibrer la perception globale du contenu du rapport.

De ce fait, dans le cadre des dispositions légales, il apparaît souhaitable que les observations du Conseil d'Administration de LOGIDIA soient publiées.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Délégué territorial adjoint, l'expression de nos sentiments distingués.

Alain WALTER
Président du Conseil d'Administration

