

Droit de réponse

Rapport définitif de contrôle n° 2019-013

SA d'HLM SODINEUF HABITAT NORMAND

Saint-Aubin-sur-Scie (76)

N/Réf. DIR / hg-lf

Objet :

Contrôle de l'ESH Sodineuf Habitat Nd
N° 2019 - 13

Monsieur le Directeur Général
ANCOLS
Direction du contrôle et des suites
Nord Est

44 rue de Tournai CS 40259

59019 LILLE Cédex

*Affaire suivie par Henry GAGNAIRE,
Directeur Général*

Monsieur le Directeur Général,

Comme vous nous l'avez demandé, nous avons transmis le rapport définitif de contrôle de notre Société à l'ensemble de nos Administrateurs.

Ce rapport a été examiné lors de la séance du Conseil d'Administration du 19 février 2020.

Vous voudrez bien trouver ci-joint la délibération qui fait état de cette communication et de ce débat.

Le Conseil d'Administration de Sodineuf souhaite que puissent être rappelées et jointes à ce rapport les réponses qui avaient été faites sur le rapport provisoire du 26 novembre 2019 ainsi que les remarques qu'appellent aujourd'hui ces observations.

Observation 1

➤ L'amélioration thermique du parc a pris du retard

Dans un contexte de moyens et d'équilibres financiers plus difficiles, nous avons dû différer certains travaux d'amélioration thermique, en concentrant nos efforts sur les patrimoines les plus énergivores

- Comme cela est souligné, « Thermiquement le parc de Sodineuf est plutôt meilleur que celui de l'ensemble des bailleurs ».
- Les moyens financiers à mobiliser dans un contexte de réduction des loyers (RLS) ne permettent pas, aujourd'hui, d'accélérer la mise en œuvre de ces investissements.

- Les projets de démolition nécessitent à la fois l'accord des collectivités locales et des locataires, ainsi que des moyens extrêmement importants (ces projets de démolition vont pouvoir être envisagés avec l'aide d'Action Logement dans le cadre du Plan d'Investissement Volontaire).
- Il faut par ailleurs insister sur le fait que la vacance est répartie de manière assez égale dans le parc de Sodineuf et que les logements les plus anciens offrent des loyers très bas permettant de loger les personnes les plus modestes (en particulier les personnes âgées).

Compte-tenu de la remarque qui a été formulée, Sodineuf a décidé de réduire son volume de construction neuve et d'accroître le volume de réhabilitation en tenant compte de la « durabilité » de cette offre ancienne et de la nécessité éventuelle de démolitions nouvelles qui seront à programmer.

Ce point sera clairement exprimé dans le Plan Stratégique de Patrimoine qui sera présenté et débattu au Conseil d'Administration du mois d'avril 2020.

Observation 4

➤ La demande de participation financière à l'adaptation du logement peut priver des locataires modestes d'un équipement qui leur est nécessaire.

- Cette méthode de financement a été établie pour assurer l'équité de traitement entre les demandeurs d'adaptation de leur logement à leur handicap ou à leur perte d'autonomie.
- Nous bénéficions d'exonération de TFPB pour réaliser ces travaux, mais les exonérations de TFPB pendant 15 ou 25 ans pour les constructions les plus récentes ne permettent pas de bénéficier systématiquement de cette exonération. C'est la raison pour laquelle nous avons voulu établir une règle financière qui soit commune à tous les locataires de SODINEUF.
- La participation financière du locataire n'est pas demandée lorsque celui-ci bénéficie d'une reconnaissance de son handicap par les services du Département.
- En 2019, une centaine de douches a été installée à la demande de nos locataires.

Observation 5

➤ L'étude des loyers pratiqués en 2018 a mis en évidence 31 dépassements des loyers maximums autorisés dans les conventions APL.

- Sur les 31 dépassements constatés, 18 avaient été signalés par la MILLOS en 2011. Cette dernière nous avait demandé de ne pas modifier ces loyers, jusqu'à ce que les loyers pratiqués rattrapent les loyers plafonds autorisés.
- Les dépassements constatés lors du contrôle ont fait l'objet de remboursements aux locataires concernés.

Observation 6

- **Le montant du loyer maximum n'est pas mentionné sur les avis d'échéances alors qu'il s'agit d'une obligation d'information fixée à l'article R 442-2-1 du CCH.**
 - Nous allons intégrer dans nos quittances cette information mais nous n'avons toujours pas le développement informatique demandé à notre prestataire (la Société SOPRA)

Observation 7

- **L'organisation et les modalités de la récupération des charges présentent des risques.**
 - Une personne a été embauchée à partir du 1^{er} janvier 2020 pour enregistrer sur notre système d'information ULIS, l'ensemble des factures affectées par « groupe » afin de pouvoir automatiser et extraire comptablement les dépenses récupérables. Ce travail est en cours.

Observation 11

- **Comme mentionné lors du précédent contrôle, l'organisation de l'instruction de la demande conduit souvent la Société à ne présenter qu'un seul candidat par logement à attribuer.**
 - Nous présentons en Commission d'Attribution les demandeurs pouvant accéder au logement proposé.
 - La faiblesse de la demande, en secteur rural, en particulier, ne permet pas de proposer plusieurs candidats.
 - Nous examinons toutes les demandes de logement qui peuvent être proposées aux Commissions d'Attribution. Il nous faut en effet proposer des attributions de logements en examinant les situations qui nous semblent les plus fragiles. Un taux d'effort trop élevé demande par exemple, la recherche d'un autre logement plus adapté. Le risque d'impayés doit être pris en compte pour proposer le logement le plus adapté aux ressources du demandeur.
 - Par ailleurs, il n'est pas possible d'envisager des baisses de loyer en fonction des ressources des demandeurs. Ces baisses doivent être examinées globalement avec l'analyse de leurs conséquences sur le résultat d'exploitation de la Société et sur l'impact qu'auraient ces baisses pour les locataires en place.

Observation 12

- **Des attributions ont été réalisées à des demandeurs dépassant les plafonds de ressources.**
 - Nous avons pris bonne note de la diminution de 35 à 21 du nombre de dépassements de plafonds de ressources constatés de plus de 10 % de ces plafonds.

- **11 attributions sur ces 21 dépassements**, dépassent les plafonds de ressources de 10 à 20% :
 - Ces attributions ont été faites pour des raisons de « vacance » durable et donc du fait de manque de candidats (6 attributions sur les 11 dépassements)
 - Pour le relogement à titre temporaire d'une famille
 - Pour une recherche de « mixité » (2 attributions sur les 11 dépassements)
 - Pour loger en urgence un salarié d'entreprise, sur réservation d'Action Logement
 - Pour reloger un couple de retraités dans le seul immeuble avec ascenseur du quartier de logement social des « 1000 pieds » à Neufchatel en Bray.
- Sur ces 11 attributions, 2 dépassent de 10 % les plafonds, 3 de 11 %, 1 de 12 %, 3 de 14 %, 1 de 16 % 1 de 17 %
- **Sur les 10 attributions dépassant de plus de 20 % les plafonds de ressources :**
 - 3 attributions ont été faites à des demandeurs ayant les ressources nécessaires pour accéder au niveau de loyer et de charges du logement concerné, ces logements financés en PLS ne trouvant pas preneur.
 - Une pour un logement collectif vacant depuis 15 mois dans le quartier d'habitat social de Neuville
 - Une pour une personne très handicapée
 - Et une pour un relogement temporaire.
 - 4 cas particuliers nous ont par ailleurs conduit à ces dépassements :
 - Le relogement en urgence du Secrétaire Général de la Sous-Préfecture de Dieppe, connaissant des difficultés personnelles, à la demande du Sous-Préfet.
 - Une attribution pour un logement PLAI que nous avons racheté au Foyer Stéphanois et qui avait été inscrit dans notre patrimoine comme logement financé en PLA.
 - L'attribution à un fonctionnaire d'un logement réservé au Préfet sur la base des plafonds PLUS.
 - Le transfert d'une réservation Préfet sur un autre logement de notre patrimoine pour répondre à une demande urgente.

En espérant avoir pu éclairer, par ces différents propos, les raisons pour lesquelles notre Société a été amenée à prendre des décisions considérées comme inopportunes ou non conformes à la réglementation en vigueur, je vous prie de croire, Monsieur le Directeur Général, à l'assurance de ma considération distinguée.

Jean-Jacques GASLY

PRESIDENT

**EXTRAIT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
DU MERCREDI 19 FEVRIER 2020**

L'an deux mille vingt, le mercredi 19 février, à 14 H 30 le Conseil d'Administration, légalement convoqué, s'est réuni à SAINT AUBIN SUR SCIE sous la présidence de Angèle PASQUIER.

Etaient présents : Monsieur Yvan MILLOUR représentant Action Logement Immobilier

Monsieur Sylvain BIENAIME

Madame Marie-Luce BUICHE

Monsieur Philippe BOIMARE

Monsieur Florent BUSSY

Madame Catherine DESMARAIS

Monsieur François LEFEBVRE

Monsieur Xavier LEFRANCOIS

Monsieur Christian DE BAILLARD DU LYS représentant élu des locataires (C.N.L.)

Lilian DUMONT représentant le Comité Social et Economique

Caroline DELABRIERE représentant le Comité Social et Economique

Pouvoirs : Pouvoir donné par Monsieur Jean-Jacques GASLY à Monsieur Yvan MILLOUR

Pouvoir donné par Monsieur Pascal PREVOST, représentant la Caisse d'Epargne Normandie à Madame Angèle PASQUIER

Pouvoir donné par Monsieur Dominique GARCONNET à Madame Catherine DESMARAIS

Pouvoir donné par Madame Evelyne VIEZ à Monsieur Xavier LEFRANCOIS

Pouvoir donné par Madame Amélie BATEL représentante élue des locataires (C.N.L.) à Monsieur Christian DE BAILLARD DU LYS représentant élu des locataires (C.N.L.)

Excusé : Monsieur Christophe BENOIT représentant des locataires (AFOC)



CONTROLE ANCOLS

Le rapport définitif de contrôle effectué par l'ANCOLS ainsi que le courrier qui l'accompagne ont été joints aux rapports communiqués à l'ensemble des Administrateurs.

Le Directeur Général a présenté et commenté les conclusions de ce rapport, résumées dans le tableau ci-après (en Page 3)



POINTS FORTS :

- ▶ Une organisation territoriale réactive et proche des locataires
- ▶ Un parc globalement bien entretenu
- ▶ Une gestion pluriannuelle de la maintenance bien organisée
- ▶ Une organisation interne par projets (développement, gestion locative, maintenance, ...) efficace
- ▶ Des coûts de gestion rationalisés
- ▶ Une situation financière solide

POINTS FAIBLES :

- ▶ Une accessibilité du parc ne favorisant pas suffisamment les demandeurs très modestes
- ▶ Des objectifs de production neuve très importants par rapport aux besoins du territoire
- ▶ Des retards dans la réhabilitation thermique du parc
- ▶ Un suivi des investissements à conforter
- ▶ Une organisation fragilisée dans l'attente de la fusion envisagée avec la SA HLM Immobilière Basse Seine

IRRÉGULARITÉS :

- ▶ Des attributions de logements (21) à des personnes dépassant les plafonds de ressources
- ▶ Des dépassements (31) de loyers plafonds des conventions APL
- ▶ L'absence de diagnostics amiante des parties privatives (DAPP)
- ▶ L'absence des constats de risques d'exposition au plomb (CRAP)
- ▶ Un défaut de mise en ligne du règlement intérieur des commissions d'attribution de logements (CAL)
- ▶ L'absence de mention du loyer maximum de la convention APL sur les quittances
- ▶ L'absence, jusqu'en 2018, de mises en concurrence des maîtres d'œuvre

Inspecteurs-auditeurs ANCOLS :

Directrice territoriale du contrôle et des suites :

Précédent rapport de contrôle : n° 2011-072 de mars 2012

Contrôle effectué du 08 avril 2019 au 27 juin 2019

RAPPORT DE CONTRÔLE: janvier 2020

Les Administrateurs ont pris acte des observations formulées en soulignant les points forts mis en avant en particulier la qualité des services de proximité de la Société et la proximité de ces services avec les locataires.

Par ailleurs, la situation financière de la Société a été considérée comme un atout dans ce contexte de baisse des loyers liées aux baisses d'APL décidées par l'Etat.

Les représentants de collectivités locales ont souligné leur attachement à Sodineuf dans ce contexte de rapprochement avec une autre Société du Groupe Action Logement.

En contrepartie ils se sont étonnés de la remarque concernant l'accessibilité du parc aux demandeurs les plus modestes, plus de deux tiers des attributions étant effectuées à des personnes dont les ressources sont inférieures à 60 % des plafonds HLM.

Ils ont pris acte de la nécessité de rééquilibrer l'offre de logements neufs par rapport aux besoins des territoires, mais aussi aux moyens qui peuvent être affectés à ces investissements.

Un effort particulier dans ce contexte devra être effectué pour améliorer le confort thermique de nos logements.

Pour ce qui concerne les irrégularités constatées, notamment en matière d'attribution de logements, il a été rappelé la difficulté de faire face à la vacance durable sur un certain nombre de résidences de la Société qui obligeait à ouvrir cette offre à une clientèle plus large.

Il a été demandé au Directeur Général de communiquer à nouveau à l'ANCOLS les remarques qui avaient été formulées après la publication du rapport provisoire et qui n'ont pas toutes été reprises dans le rapport définitif.

L'ordre du jour étant épuisé la séance est levée vers 17 H.

.....

Pour extrait certifié conforme,
Fait à SAINT AUBIN SUR SCIE,
Le 21 février 2020

Jean-Jacques GASLY

PRESIDENT

