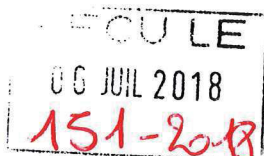


Droit de réponse

Rapport définitif de contrôle n° 2016-099

**Société coopérative d'intérêt collectif
Maisons et Cités Accession**

Douai (59)



**Agence Nationale de contrôle du logement social
(ANCOLS)**

Monsieur Pascal MARTIN-GOUSSET

Directeur Général

La Grande Arche Paroi Sud

92055 PARIS LA DEFENSE cedex

Douai, le 02 JUL 2018

Vos refs : Affaire suivie par
Direction territoriale du contrôle et des suites de l'ANCOLS
44 rue de Tournai
CS 40259 – 59019 Lille Cedex

Monsieur le Directeur Général

Conformément à l'article L 342-9 et à l'alinéa 3 de l'article R 342-14 du code de la construction et de l'habitation, le rapport définitif de contrôle N°2016-099 de l'Agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS), ainsi que le courrier qui l'accompagne, ont été communiqués à chaque membre du conseil d'administration de Maisons & Cités Accession en vue de leur examen par le conseil d'administration du 21 juin 2018.

Conformément à l'alinéa 4 de l'article R 342-14 du code de la construction et de l'habitation, le conseil d'administration est tenu de vous adresser ses observations écrites sur le rapport définitif de contrôle N°2016-099 de l'ANCOLS dans un délai de quatre mois à compter du 6 avril 2018.

Je vous prie donc de bien vouloir trouver ci-jointes les observations écrites, qui ont été approuvées à l'unanimité par le conseil d'administration et que je vous remercie de bien vouloir annexer au rapport définitif aux fins de leurs publications.

Je vous prie de croire, **Monsieur le Directeur Général**, en l'expression de mes sentiments distingués.

Le Directeur Général

Hervé MINJON

Maisons & Cités Accession

Société Coopérative d'Intérêt Collectif d'Habitations à Loyer Modéré

167 rue des Foulons – 59500 DOUAI

EXTRAIT DU PROCES VERBAL

DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Du jeudi 21 juin 2018

Le Conseil d'Administration de la Société Coopérative d'Intérêt Collectif d'H.L.M. Maisons & Cités Accession s'est réuni le jeudi 21 juin 2018 à 9h45 à l'Espace Pierre Castagnou, 151 rue Guy Mollet à Noyelles-sous-Lens (62221).

Parmi les membres du Conseil d'Administration :

Sont présents et ont émargé le registre de présence :

Monsieur Lionel COURDAVAULT-Président

Monsieur Eugène LOUFMAN-Vice-Président

Monsieur Jean-Michel SZATNY

Monsieur Daniel MACIEJASZ

Monsieur Marcel COFFRE

La Société Coopérative de Production d'H.L.M COOPARTOIS, représentée par Monsieur Gérard DUE

Le Crédit Agricole Nord de France, représenté par Monsieur Patrick MARCILLY

La Communauté d'agglomération de Valenciennes-Métropole, représentée par Mr Jean-Marcel GRANDAME

Madame Maddly WASYLIKOW

Est représentée :

Maisons & Cités représentée par Monsieur Dominique SOYER, Directeur Général, ayant donné pouvoir à Monsieur Lionel COURDAVAULT - Président

Sont excusés :

Madame Jacqueline FAUTH

Monsieur Alain ROGER

Madame Nadine LEFEBVRE

Assistent également à la réunion, au titre des personnes invitées par le Président, avec l'accord unanime du Conseil d'Administration :

Monsieur Hervé MINJON, Directeur Général de Maisons & Cités Accession,

Directeur Général Adjoint de la Clientèle et des Territoires de
Maisons & Cités,

Directrice des affaires juridiques de Maisons & Cités,

Chargée du suivi de la Gouvernance de Maisons & Cités.

La séance est placée sous la présidence Monsieur Lionel COURDAVAULT.

Le Président constate que le conseil réunit plus de la moitié des membres présents. Le conseil peut donc valablement délibérer. Le Président déclare la séance ouverte à 10h.

2.Communication du rapport définitif de contrôle 2016 de l'ANCOLS et approbation des observations écrites

Le Président donne la parole à Monsieur Hervé MINJON pour la présentation de ce point.

Les organismes HLM sont soumis, conformément à la réglementation et, notamment, à la loi « ALUR » (loi N°2014-366) du 24 mars 2014, au contrôle de la régularité de leurs décisions et actes de gestion en regard de la législation qui leur est applicable, contrôle exercé par l'ANCOLS, Agence Nationale de Contrôle du Logement Social.

La présente délibération s'inscrit dans le strict cadre des obligations s'imposant aux organismes lors de la transmission du rapport définitif de l'ANCOLS (cf l'art. R 342-14 du code de la construction et de l'habitation), à savoir la présentation à la plus proche séance du conseil d'administration pour y donner lieu à débat et être soumis à délibération.

Le conseil d'administration peut, dans un délai de quatre mois à compter du lendemain du jour de la notification du rapport, adresser ses observations écrites sur le rapport définitif de contrôle aux fins de leur publication.

Délibération :

Le conseil d'administration, à l'unanimité des voix :

- prend acte du rapport définitif de contrôle n°2016-099 de l'ANCOLS, ainsi que le courrier de notification qui l'accompagne, tels que présentés ci-après :
- décide d'adresser à l'ANCOLS les observations écrites, ci-jointes annexées, sur plusieurs points du rapport définitif, aux fins de leur publication ;
- autorise le Directeur Général, ou toute personne dûment déléguée pour accomplir tous les actes et à signer tous les documents en exécution de la présente délibération.

Le Président,



Lionel COURDAVAULT

Réponses de la SCIC HLM MAISONS & CITES ACCESSION

Obs 1 : Contrairement à ce que prévoient les statuts d'une SCIC HLM (annexe art. R. 422-7 du CCH), les collèges obligatoires des salariés et des collectivités locales ne sont pas constitués, et de fait les postes d'administrateurs liés à ces collèges ne sont pas pourvus. (P9)

Le collège de salariés ne peut être constitué en l'absence de salarié. La question du recrutement de salariés en propre à Maisons & Cités Accession pourra être étudiée quand la coopérative aura atteint un niveau d'activité important sur l'accession sociale à la propriété.

Le collège des collectivités publiques est pourvu depuis le 11 mai 2017. Il est représenté par Valenciennes Métropole, Communauté d'Agglomération d'Hénin-Carvin, Communauté d'Agglomération Béthune-Bruay-Artois-Lys Romane. Ce collège est représenté au Conseil d'administration de Maisons & Cités Accession par Valenciennes Métropole depuis le 29 juin 2017.

Réponses de la SCIC HLM MAISONS & CITES ACCESSION

Obs 2 : La gestion du respect des plafonds conventionnels de loyers n'a pas été rigoureuse, et a conduit à constater des dépassements sur près de 10% des logements. (P13)

La Direction du pôle Clientèle avait identifié en interne ces dépassements de loyers et procédé rapidement aux corrections nécessaires, grâce à son système de contrôle interne.

Celui-ci s'appuie, notamment, sur les contrôles suivants :

- Vérification mensuelle de la conformité des loyers appliqués versus loyers plafonds des conventions permettant de détecter et corriger les anomalies éventuelles
- Vérification mensuelle des évolutions de facturation Compte client / Logement permettant de détecter et corriger les anomalies avant la facturation client

Les résultats mensuels de ces contrôles montrent que la gestion des loyers plafonds est maîtrisée et sécurisée.

Le système de contrôle interne en place permet de détecter les anomalies éventuelles, de procéder rapidement aux corrections et d'assurer une gestion rigoureuse de l'activité de gestion locative.

Réponses de la SCIC HLM MAISONS & CITES ACCESSION

Obs 3 : Aucun accord collectif n'encadre l'application du prestataire multi-services pour les locataires de M&C A, contrairement aux dispositions de l'article 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. (P14)

Maisons & Cités Accession s'est en effet appuyée sur les instances de concertation locative de Maisons & Cités pour mettre en application le contrat multi-services, passé en groupement de commandes entre les 2 sociétés.

Il est à noter par ailleurs que depuis 2016, Maisons & Cités Accession a engagé une vente progressive de l'ensemble de son patrimoine locatif à Maisons & Cités et que, dans l'attente, les logements non transférés sont confiés en gestion locative à Maisons & Cités par le biais d'un mandat de gestion.

Ce mandat de gestion précise :

- « Dans le respect de la procédure de passation des marchés issue de la réglementation applicable au mandant et au mandataire, le mandataire intègre dans ses appels d'offre les prestations nécessaires à la gestion des logements du mandant. »
- « Si la réglementation relative aux charges récupérables vient à prévoir la possibilité de négocier leur détermination par accord collectif, le mandataire devra au préalable soumettre leur signature à l'approbation du mandant. »

Ainsi, il est pris bonne note de la nécessité de régulariser la situation :

- Pour les locataires : en constituant formellement un dispositif de concertation locative propre à Maisons & Cités Accession, dans l'attente du transfert intégral du patrimoine locatif,
- Pour les locataires-accédants : en consultant le conseil d'administration, et notamment son collège des utilisateurs.

Réponses de la SCIC HLM MAISONS & CITES ACCESSION

Obs 4 : La société ne dispose ni d'un Plan de concertation locative, ni d'un Conseil de concertation locative, contrairement aux dispositions de l'article 44 bis de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. (P16)

Au-delà de la mise en application du contrat multi-services évoqué dans l'observation précédente, une compétence essentielle des Conseils de Concertation locative porte sur les opérations de réhabilitation. Or il est à noter que Maisons & Cités Accession ne mène pas d'opérations de réhabilitation formellement soumises à concertation locative, dans la mesure où :

- L'activité a essentiellement portée sur des opérations neuves ;
- L'activité en logement anciens est restée d'une ampleur limitée et a porté sur des opérations d' « acquisition amélioration ».

Il est à noter par ailleurs que depuis 2016, Maisons & Cités Accession a engagé une vente progressive de l'ensemble de son patrimoine locatif à Maisons & Cités et que, dans l'attente, les logements non transférés sont confiés en gestion locative à Maisons & Cités par le biais d'un mandat de gestion.

Ce mandat de gestion précise : « Le mandataire devra obtenir l'accord préalable du mandant pour toute évolution ou disposition entrant dans le champ de la concertation locative. »

Ainsi, il est pris bonne note de la nécessité de régulariser la situation en constituant formellement un Conseil de concertation locative pour Maisons & Cités Accession dans l'attente du transfert intégral du patrimoine locatif.

Réponses de la SCIC HLM MAISONS & CITES ACCESSION

Obs 5 : L'étude de la comptabilité de programmes a montré des anomalies dont certaines peuvent perturber le calcul du fonds de roulement net global à terminaison. (P22)

Les anomalies présentées en 2014 ont été corrigées sur l'exercice 2015 permettant de garantir la fiabilité du calcul du fonds de roulement net global.

Réponses de la SCIC HLM MAISONS & CITES ACCESSION

Obs 6 : La société ne procède pas systématiquement aux demandes d'exonérations de TFPB.
(P27)

Une équipe a été mise en place à l'automne 2017 pour améliorer la gestion de la TFPB. Cette équipe spécialisée est placée sous le pilotage de la DAF pour améliorer l'efficacité du Groupe sur cette question.

Réponses de la SCIC HLM MAISONS & CITES ACCESSION

Obs 7 : Malgré l'affichage de perspectives de développement ambitieuses, M&C A ne dispose pas d'une projection prévisionnelle actualisée et reposant sur des études prenant en compte les réalités de marché. (P33)

La stratégie de développement du groupe Maisons & Cités est basée sur les résultats des études prospectives réalisées en 2015-2016 par le cabinet Guy Taieb Conseil :

- une analyse prospective des territoires (septembre 2015) à la demande de Maisons & Cités
- une étude inter-bailleur réalisée avec SIA Habitat et Pas-de-Calais Habitat (2015-2016)

Elle s'appuie également sur une analyse de l'attractivité des bassins d'habitat réalisée par le cabinet EY en 2017 dans le cadre de l'actualisation du plan stratégique de patrimoine (PSP) engagée fin 2016 en vue de la rédaction de la nouvelle Convention d'utilité sociale.

Il est à noter enfin que le territoire d'intervention de Maisons & Cités Accession, comme celui du groupe Maisons & Cités dans son ensemble, est désormais étendu à l'Arrageois (Communauté Urbaine d'Arras, Communauté de Communes Osartis-Marquion) et aux territoires Sud et Ouest de la Métropole Lilloise (Communauté de Communes Pévèle-Carembault, Communauté de Communes Flandres Lys, secteurs de La Bassée / Armentières / Lesquin / Seclin...).

L'objectif de 150 logements par an constitue une référence, qui sera bien évidemment confrontée à la réalité de la commercialisation des opérations. Les opérations en elles-mêmes ne seront engagées qu'en respectant les règles prudentielles validées en Conseil d'Administration (commercialisation à 50 % avant l'engagement des travaux).

Ainsi, la programmation 2018-2020 recense environ 100 logements par an en accession sociale. Cette programmation sera revue annuellement et sera re-calibrée si nécessaire, dans sa dimension quantitative et/ou dans sa répartition territoriale.

Réponses de la SCIC HLM MAISONS & CITES ACCESSION

Remarques sur des rédactions du rapport

Page 9 – paragraphe 2.2.2

La convention d'assistance a été récemment enrichie d'une convention spécifique à l'activité Accession Sociale, permettant à Maisons & Cités d'assurer, pour le compte de Maisons & Cités Accession, les garanties de relogement et de rachat auprès des accédants en difficulté, telles que prévues par la réglementation en vigueur.

Maintenant que les conditions financières du transfert du patrimoine locatif sont établies avec précision, un Plan Stratégique de Gestion sera prochainement proposé aux Conseils d'Administration de Maisons & Cités et de Maisons & Cités Accession pour offrir une parfaite visibilité sur les enjeux financiers liés au développement de l'activité d'accession sociale décidée par le Groupe.

Page 20 – paragraphe 5.5

Il est indiqué un stock de terrains à vendre important (30 lots environ).
Le rapport mériterait de préciser que l'opération AUCHEL – Cité St Pierre - tranche 2, pour 22 lots libres, n'a pas été lancée en travaux, précisément en raison d'une commercialisation insuffisante (alors que la tranche 1 a été vendue pour 23 lots libres sur 25 disponibles + 2 à produire en même temps que la tranche 2). Ces 22 lots ne constituent donc pas à proprement parler un stock de terrains à vendre.

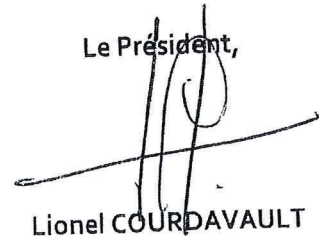
Page 27 – paragraphe 6.2.2.6

Le rapport pourrait préciser que les dépenses passées en pertes en 2015 et 2016 correspondent à une remise en ordre profonde ayant conduit à régulariser l'abandon d'opérations datant de toute la période 2010-2015.

Page 33 – paragraphe 6.4

Suite aux observations orales des Inspecteurs de l'ANCOLS et après concertation avec la Fédération des Coop'HLM, les niveaux de marge ont été majorés dès l'été 2017, à hauteur de 7 à 8 % (respectivement pour les opérations PSLA et VEFA Quartier Politique de la Ville). Ces marges sont ajustables de 1 ou 2 points selon l'attractivité de chaque opération.

Le Président,



Lionel COURDAVAULT