

SCP d'HLM Maisons d'en France Nord

LILLE (59)



RAPPORT DE CONTRÔLE 2017

N° 2017-115

RAPPORT DE CONTRÔLE 2017
N° 2017-115
SCP d'HLM Maisons d'en France Nord
LILLE (59)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2017-115 SCP d'HLM Maisons d'en France Nord – (59)

N° siren : 456 501 881

Raison sociale : MAISONS D'EN FRANCE NORD

Président : M. Jackie LECOINTE

Directeur Général : M. Philippe PINTIAUX

Adresse : 18, avenue Foch - 59000 LILLE

Date de création : 1926

Nombre de logements familiaux en propriété : 0

Activité de vente annuelle moyenne (2012-2017) : 61, en contrats de construction de maison individuelle

Précédent rapport de contrôle : n° 2011-044 de mai 2012

Contrôle effectué du 09/01/2018 au 03/04/2018

RAPPORT DE CONTRÔLE : avril 2019

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2017-115

SCP d'HLM Maisons d'en France Nord – 59

Synthèse	4
1. Préambule	5
2. Présentation générale de la société.....	6
2.1 Activité de Maisons d'En France Nord.....	6
2.2 Gouvernance et organisation.....	6
3. Un rôle social peu affirmé.....	10
3.1 Des accédants aux ressources élevées	11
3.2 Des prix de vente comparables à ceux du secteur concurrentiel	11
3.3 Des garanties insuffisantes pour les accédants	12
4. MDFN ne respecte pas la réglementation applicable en matière de commande publique	14
5. Annexes.....	15
5.1 Organigramme général de la société.....	15
5.2 Sigles utilisés.....	16

SYNTHESE

Maisons d'En France Nord (MDFN), filiale du groupe Procivis Nord, est une Société Coopérative de Production HLM dont l'activité exclusive est la réalisation de Contrats de Construction de Maisons Individuelles (CCMI) pour le compte de particuliers sur des terrains leur appartenant. Elle intervient sur et autour des agglomérations Lilloise et Valenciennaise, avec une production d'une soixantaine de maisons par an en moyenne.

Son activité ne se différencie pas de celle des constructeurs de maisons individuelles du secteur concurrentiel. En particulier, les accédants n'ont pas d'avantages particuliers à faire appel à la SCP plutôt qu'à la filiale privée de Procivis intervenant également en CCMI (Maisons Individuelles des Hauts de France-MIHDF), hormis la garantie de relogement mise en place au 01/01/2013. La garantie de rachat, qui est une autre caractéristique de l'accession sociale, n'est en revanche pas proposée. Par ailleurs, les équipes qui conçoivent les maisons de MDFN et de MIHDF utilisent les mêmes process, les mêmes outils, les mêmes barèmes de prix.

Le profil social des clients de MDFN est assez éloigné de celui de la cible de l'accession sociale. Les produits réalisés sont en moyenne tout à fait comparables à ceux du secteur privé, en termes de prix et de surface, et bien au-delà des caractéristiques constatées par la Fédération Nationale des Sociétés Coopératives HLM en VEFA.

MDFN ne respecte pas l'ensemble des obligations réglementaires du Code de la construction et de l'habitation (CCH). Elle ne respecte pas les principes de la commande publique applicables aux pouvoirs adjudicateurs que sont les organismes de logement social.

Depuis 2016, MDFN soutient avoir réorienté sa stratégie en direction de l'accession sociale, sans toutefois qu'elle soit formalisée dans un plan d'action validé par sa gouvernance. Dans les faits, elle ne se traduit pas par un accroissement de l'activité en faveur des accédants de ressources plus modestes, mais par une orientation vers MDFN des accédants dont les revenus sont inférieurs aux plafonds PLS accession, et vers la filiale privée pour les autres. Le type d'activité retenu, à l'exclusion de toute autre, à savoir le contrat de construction de maison individuelle, avec un apport de terrain par l'accédant, a pour conséquence de sélectionner une clientèle dont les ressources sont plus élevées qu'en VEFA ou en PSLA. L'activité de location-accession est déjà exercée au sein du groupe par la SA d'HLM SRCJ, où elle est en cours de développement.

L'activité de la coopérative apparaît donc très en retrait par rapport au SIEG de l'accession sociale à la propriété tel que défini par le CCH (article L. 411-2), remettant ainsi en question l'intérêt de l'agrément ministériel en tant qu'organisme de logement social.

Si la société conteste ce point, dans l'hypothèse où l'agrément ministériel serait remis en cause, le conseil d'administration (CA) en date du 22 janvier 2019 a décidé, d'une part d'arrêter l'activité de construction de maisons individuelles qui, par suite, sera gérée en attrition, et d'autre part de poursuivre l'activité d'accession sociale à travers la location-accession en PSLA et le bail réel solidaire (BRS).

Le directeur général


Pascal MARTIN-GOUSSET

1. PREAMBULE

L'ANCOLS exerce le contrôle de la Société Coopérative de Production (SCP) « Maisons d'En France Nord » (MDFN) en application de l'article L. 342-2 du code de la construction et de l'habitation : « l'agence a pour missions : 1° de contrôler de manière individuelle et thématique : le respect, par les organismes (...) des dispositions législatives et réglementaires qui leur sont applicables ; l'emploi conforme à leur objet des subventions, prêts ou avantages consentis par l'Etat ou par ses établissements publics et par les collectivités territoriales ou leurs établissements publics ; 2° d'évaluer (...) l'efficacité avec laquelle les organismes s'acquittent de la mission d'intérêt général qui leur est confiée au titre de l'article L. 411-2 (...), la gouvernance, l'efficience de la gestion, l'organisation territoriale et l'ensemble de l'activité consacrée à la mission de construction et de gestion du logement social (...). »

L'Agence rappelle par ailleurs qu'en application des dispositions des articles L. 342-12 et L. 342-14 du CCH, l'ensemble des faits qui constituent :

- des manquements aux dispositions législatives et réglementaires qui sont applicables à l'organisme,
- des irrégularités dans l'emploi des fonds de la participation à l'effort de construction ou des subventions, prêts ou avantages consentis par l'État ou par ses établissements publics et par les collectivités territoriales ou leurs établissements publics,
- une faute grave de gestion,
- une carence dans la réalisation de l'objet social ou un non-respect des conditions d'agrément

et qui sont éventuellement relevés dans le présent rapport de contrôle sont passibles de sanctions. Le cas échéant, les sanctions sont prises par le ministre chargé du logement, sur proposition du conseil d'administration de l'ANCOLS, après examen du rapport par son comité du contrôle et des suites et après que l'organisme a été mis en demeure de procéder à la rectification irrégularités relevées ou mis en mesure de présenter ses observations sur les irrégularités identifiées et les propositions de sanctions envisagées.

Le précédent contrôle date de 2011. L'activité exclusive de la coopérative consistait, comme actuellement, à proposer des contrats de construction de maison individuelle (CCMI). Il avait été notamment souligné que les spécificités de l'activité CCMI ne lui permettaient pas de satisfaire pleinement les critères réglementaires qui définissent le service d'intérêt général (SIG) et justifient le statut HLM. Par ailleurs, la SCP était totalement dépendante du groupe Procivis Nord, comportant à la fois des structures HLM et privées et au sein duquel les échanges de prestations étaient insuffisamment formalisés.

Le contrôle est ciblé sur la contribution de la SCP Maisons d'En France Nord au SIG d'une part et sur la facturation des prestations avec les autres entités du groupe Procivis Nord d'autre part.

2. PRESENTATION GENERALE DE LA SOCIETE

2.1 ACTIVITE DE MAISONS D'EN FRANCE NORD

La SCP MDFN intervient essentiellement sur le territoire et les alentours de la Métropole européenne de Lille (MEL) et de l'agglomération de Valenciennes.

Son activité consiste exclusivement à proposer des contrats de construction d'une maison d'individuelle (CCMI)¹ avec fourniture de plan. MDFN fait construire des maisons individuelles, essentiellement pour le compte de particuliers sur des terrains leur appartenant, en vue d'y réaliser leur résidence principale. La part des investisseurs est très faible sur la période contrôlée, et nulle en 2017. Les maisons sont conçues selon les souhaits propres à chaque accédant sans modèle-type, et selon les caractéristiques du terrain et les règles d'urbanisme.

Avec une moyenne annuelle de 61 ventes entre 2012 et 2017 (pour près de 100 entre 2005 et 2010), le nombre de ventes au titre de MDFN a brusquement chuté à 34 en 2017. Cette baisse est due à une récession du marché de la maison individuelle en 2017 (-8% au niveau régional)², à des rotations de personnel, mais aussi à une réorganisation de l'activité maisons individuelles au sein du groupe.

Nombre de ventes nettes (hors annulations) de MDFN.

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Moyenne
Ventes nettes	87	58	62	74	64	34	61

Source : données MDFN

MDFN commercialise sous la marque déposée « Maisons d'En France », propriété de l'association loi 1901 « Les constructeurs régionaux-Maisons d'En France » (14, rue Lord Byron 75008 Paris). Cette marque est utilisée par environ 80 sociétés du secteur concurrentiel et au moins cinq SCP HLM³. Le coût de la redevance pour MDFN s'élève à environ 15 k€/an. Aucun contrat et aucun justificatif relatif à cette facturation n'a pu être fourni par MDFN. L'association « Maisons d'en France » n'apporte pas de service spécifique à ses adhérents du type modèles de maison, études de marché, analyses juridiques,....

2.2 GOUVERNANCE ET ORGANISATION

Le capital de MDFN est majoritairement détenu par le groupe Procivis Nord (88,53%). Le groupe Procivis Nord fait partie du réseau national Procivis qui regroupe 53 sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété (SACICAP) en France. Il développe des prêts dits « missions sociales » et est présent, grâce à ses filiales, sur toute la chaîne de l'immobilier : promoteur, aménageur, constructeur de maisons individuelles et bailleur social.

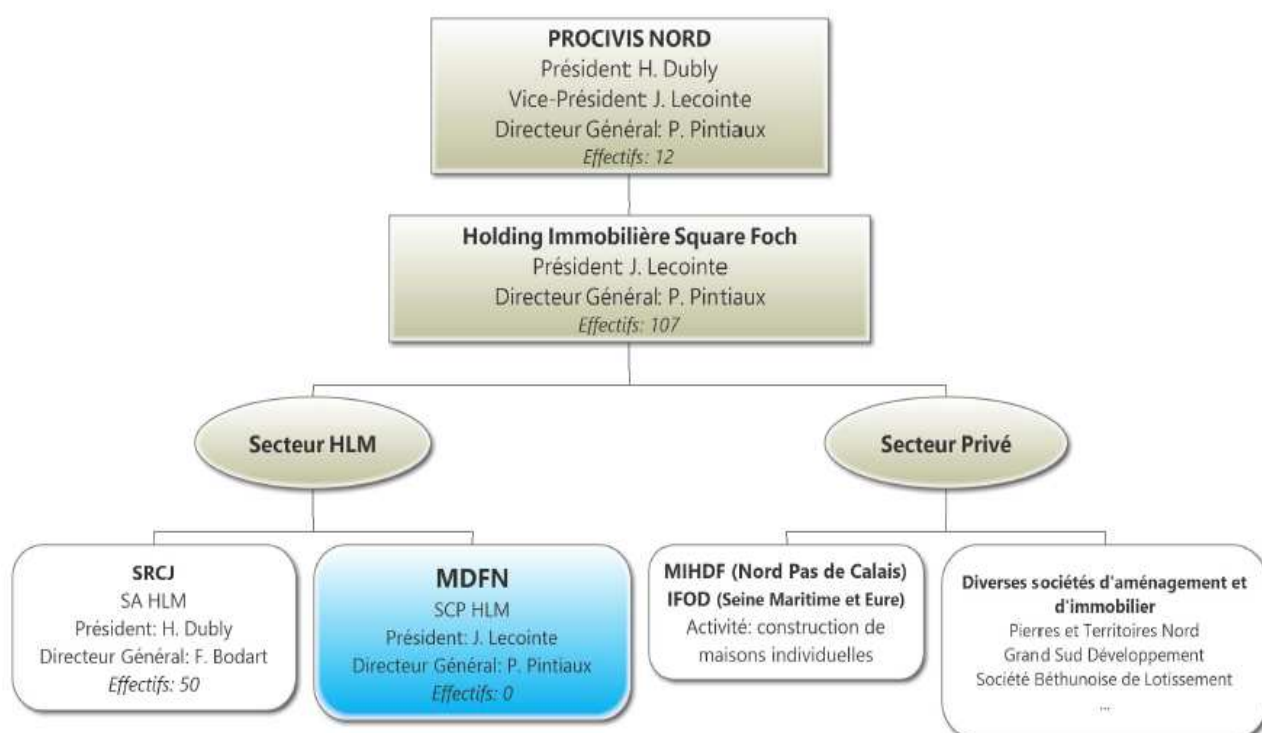
¹ Contrat de Construction de Maisons Individuelles : le CCMI entre dans le cadre des dispositions des articles L. 231-1 à L. 231-13, L. 232-1 et R. 231-1 à R. 231-14, R. 232-1 à R. 232-7 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) telles qu'elles résultent de la loi N° 90-1129 du 19 décembre 1990 et des textes pris pour son application

² Source : étude Markémétron, décembre 2017 réalisée auprès de 323 constructeurs en secteur diffus (Caron Marketing)

³ Source : site internet de la Fédération Nationale des Sociétés Coopératives HLM (14, rue Lord Byron 75008 –Paris) : MDEF Logimanche, MDEF Atlantique Coopérative Vendéenne du logement, MDEF Touraine Val de Loire, MDEF Domendi Ile de France.

Le groupe Procivis Nord est également actionnaire majoritaire de la SAS Holding Immobilière Square Foch (HISF) ainsi que de la SA d'HLM Société Régionale des Cités Jardins (SRCJ). Au sein de ce groupe, HISF détient la totalité ou une large part des capitaux de différentes sociétés du secteur privé ayant une activité de constructeur, promoteur, aménageur, lotisseur et d'un ensemble de services immobiliers, dont Maisons Individuelles des Hauts de France⁴ (MIHDF), une société privée dont l'activité est exclusivement la construction de maisons individuelles.

Présentation synthétique du groupe



MDFN et MIHDF produisent près de 350 maisons individuelles en CCMI par an, soit environ 13% du marché de la maison individuelle sur le Nord et le Pas-de-Calais. MIHDF intervient sur l'ensemble de ces deux départements, ainsi que sur la Seine-Maritime, et commercialise également la marque « Maisons d'En France » à l'ouest du secteur d'intervention de MDFN, sous le nom de « Maisons d'En France Nord Pas-de-Calais ».

Avec la SA d'HLM Société Régionale des Cités Jardins (SRCJ) et la Holding Immobilière Square Foch (HISF) détenue à 95% par Procivis, le groupe détient près de 98% du capital de la SCP MDFN.

⁴ MIHDF, Maisons Individuelles des Hauts de France exploite les marques commerciales « Maisons d'En France Nord Pas de Calais », « Maisons d'En Flandre », « Maisons ECC ». Immobilière France Ouest Développement (IFOD) exploite la marque « Maisons d'En France Seine Maritime », depuis 2017, sur la Seine Maritime et l'Eure.

Actionnariat au 31/12/2016

Collèges	Nombre d'associés	Parts sociales	% droits de vote	Nombre d'administrateurs
A- Salariés (0) et usagers	116	116	51,26%	0
B- Autres*	7	255	2,50%	4
C- Coopératives et HLM**	2	4 709	46,24%	1
Total	125	5 080	100%	5

*dont HISF **SRCJ et la SACICAP Procivis

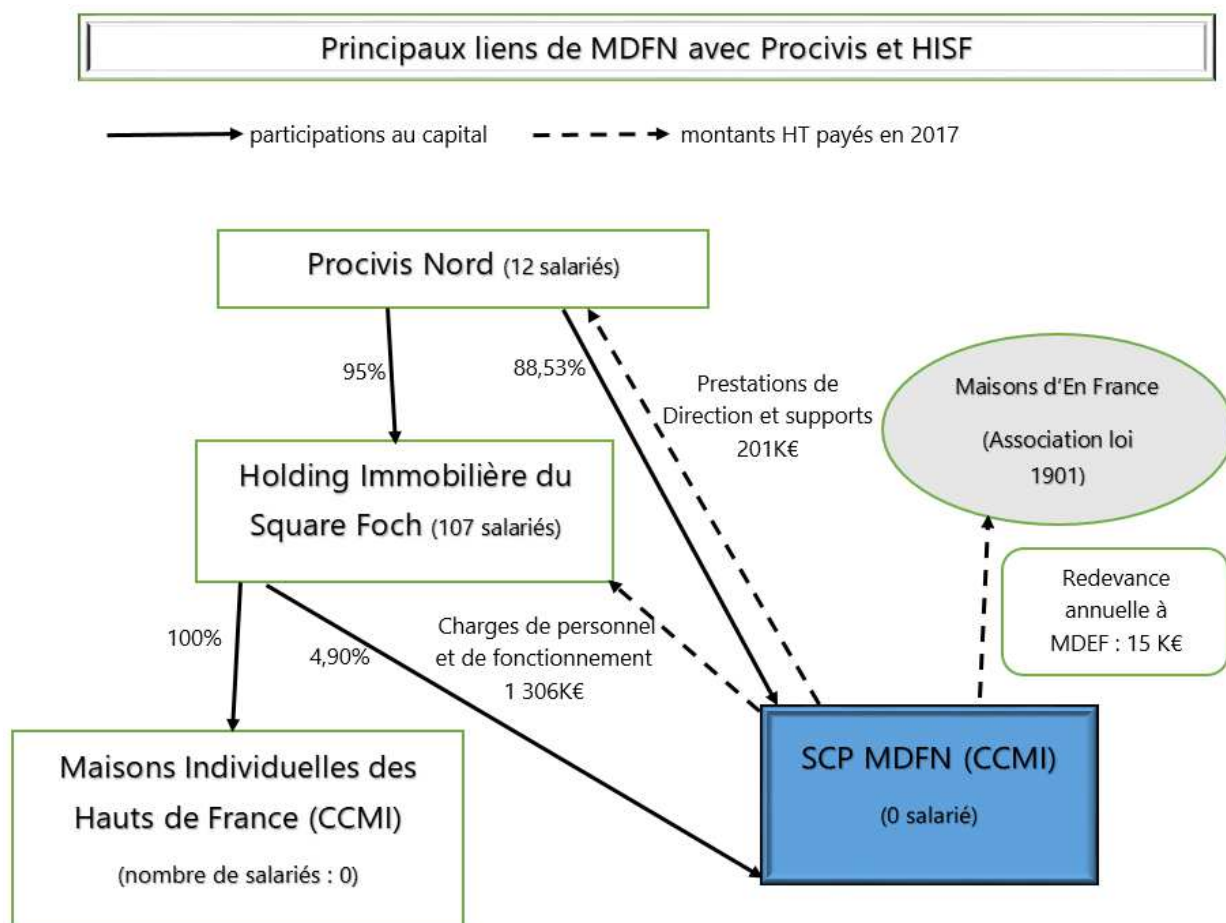
Formellement, chaque accédant devient coopérateur en achetant une action (15 €) à la signature du contrat de construction. Cette souscription est effectuée sous condition résolutoire de la livraison du logement. L'accédant ne se trouve ainsi engagé dans la SCP que pour la période de construction de sa maison, ce qui n'est pas en accord avec les principes de la coopération qui visent notamment à ce que chaque personne soit engagée dans la vie de la SCP et à partager les valeurs du projet d'entreprise dans le temps.

Le conseil d'administration (CA) de MDFN est composé de 5 personnes, dont 1 personne morale (Procivis) et 4 personnes physiques ayant souscrit une part sociale. M. Jackie LECOINTE, président, exerce également la fonction de président de HISF et de vice-président de Procivis. Deux autres administrateurs de MDFN le sont également à Procivis. Aucune collectivité locale ne figure au sociétariat et donc ne participe au CA de la coopérative.

Procivis Nord et HISF apportent à MDFN l'ensemble des moyens de fonctionnement et en personnel.

Les fonctions de direction générale et celles dites « support » (juridique, communication, finance, comptabilité, informatique, ressources humaines, moyens généraux,...) de MDFN sont assurées par différentes personnes de Procivis ou de HISF. En particulier, le directeur général de MDFN est le directeur général de Procivis.

Jusqu'en 2016, une quinzaine de salariés HISF étaient affectés à temps complet à l'activité de la coopérative. Il s'agit d'une équipe opérationnelle de commerciaux, de techniciens et de conducteurs de travaux, dirigée par un directeur dédié à MDFN. Depuis 2016, ces salariés interviennent également pour Maisons Individuelles des Hauts de France (MIHDF).



Il n'existe ni convention de mise à disposition de personnel ni contrat de prestations de services entre d'une part MDFN et d'autre part Procivis Nord et HISF.

Cependant, les charges sont refacturées selon différentes clefs de répartition qui sont principalement les temps passés, les effectifs et les surfaces des bureaux. Ces clefs apparaissent adaptées, et justifiées dans le détail tant pour Procivis Nord que pour HISF. Le CA valide annuellement la nature générale des charges et les montants refacturés, sans détail et sans discussion. Ces montants sont visés par le commissaire aux comptes. Lorsque des décisions à prendre concernent deux structures, les administrateurs communs ne participent pas à leur approbation. Le fait que le CA et le commissaire aux comptes contrôlent et ne fassent pas d'observations concernant les conventions réglementées et ces prestations ne les justifient pas pour autant.

Montants HT facturés par Procivis Nord et HISF à MDFN

	2015	2016	2017
Procivis Nord	173 131€	176 083€	200 913€
HISF	1 928 124€	1 572 278€	1 306 105€
Total	2 101 255€	1 748 361€	1 507 018€

Source : Procivis Nord

La baisse de la facturation de HISF à MDFN à partir de 2016 s'explique par la baisse d'activité de MDFN.

3. UN ROLE SOCIAL PEU AFFIRME

MDFN ne dispose pas d'une convention d'utilité sociale (CUS) « accession », contrairement à ce qu'impose le CCH (article L. 445-1). En effet, les services de l'Etat avaient suspendu sa signature en 2013 estimant en particulier que le taux visé (5%) de ventes assorties d'une garantie de rachat était insuffisant.

Le CA de MDFN n'a pas formalisé de stratégie visant à développer l'accession aux ménages les plus modestes et à développer la mixité sociale. Dans les faits, la stratégie récente du groupe est d'orienter les ménages vers MDFN pour ceux dont les ressources sont en dessous des plafonds de ressources PLS, soit, pour ceux les dépassant, vers Maisons Individuelles des Hauts de France (MIHDF). Ceci explique en partie la baisse des ventes de MDFN en 2017.

Par ailleurs, MDFN ne travaille pas avec les autres entités du groupe pour développer l'accession sociale dans leurs opérations d'aménagement, notamment sur les lots libres. L'intervention de MDFN dépend exclusivement des terrains apportés par les clients, ce qui contribue peu à la mission d'intérêt général de recherche de mixité sociale dans les territoires.

L'activité de la SCP d'HLM MDFN ne se distingue pas de celle réalisée par les constructeurs du secteur concurrentiel, ne contribuant pas particulièrement au service d'intérêt général du logement social.

Si la société estime que la comparaison avec les autres SCP en termes de prix de revient et de ressources des accédants n'est pas pertinente dans la mesure où les autres SCP procèdent à des ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA) ou à de la location-accession (PSLA), l'agence considère que le mode d'intervention choisi, le CCMI conduit en effet à des résultats différents, qui se rapprochent davantage du secteur concurrentiel que de l'accession sociale.

En effet, MDFN réalise des maisons individuelles pour tout type d'accédants et ne mène pas d'action spécifique vers les ménages modestes. Les constructions sont d'un niveau de prix moyen et de surfaces comparable à celui du marché concurrentiel, et supérieurs à ceux de l'accession sociale en VEFA, correspondant à une clientèle aux revenus plutôt confortables. Les garanties liées à la sécurisation HLM ne sont pas toutes proposées. Les obligations comptables et de commande publique liées au statut d'organisme HLM ne sont pas mises en œuvre.

3.1 DES ACCEDANTS AUX RESSOURCES ELEVEES

Les accédants de MDFN ont des ressources plutôt importantes, puisque, sur la période 2015-2017, seulement 35% environ d'entre eux sont en dessous des plafonds de ressources PLUS, bien en dessous de la moyenne de 54% constatée par la fédération nationale des coopératives HLM⁵ pour les accédants en CCMI, et de 63% pour les accédants en accession sociale en VEFA et PSLA.

Ressources des accédants de MDFN par rapport aux plafonds de ressources (en nb de ventes et en %)

	2015		2016		2017		Total	
	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%
Ressources < plafonds PLUS	18	24%	29	45%	13	38%	60	35%
Ressources comprises entre plafond PLUS et plafond PLS (majoré)	28	38%	15	23%	17	50%	60	35%
Ressources comprises entre plafond PLS (majoré) et plafond PLI (majoré)	1	1%	4	6%	1	3%	6	3%
Ressources > plafonds PLI (majorés) ou non connues	27	36%	16	25%	3	9%	46	27%
Dont ressources non connues	12		6		0		18	
Total	74		64		34		172	

Source : tableaux des ventes par année fournis par MDFN

Comparaison des ressources des accédants MDFN avec celles de l'ensemble des Coopératives HLM

	MDFN (moyenne annuelle 2015- 2017)	Moyenne CCMI des Coop HLM (2016)	Moyenne VEFA et PSLA (2016)
Ressources < plafonds PLUS	35%	54%	63%
Ressources comprises entre plafond PLUS et plafond PLS (majoré)	35%	24%	24%
Ressources comprises entre plafond PLS (majoré) et plafond PLI (majoré)	3%	6%	3%
Ressources > plafonds PLI (majorés) ou non connues	27%	16%	10%

Source : tableaux des ventes par année fournis par MDFN. NB : Les plafonds PLS et PLI considérés sont ceux de l'accession sociale majorés, soit PLS locatif +11% et PLI locatif +11%.

Entre 2015 et 2017, les niveaux de ressources des accédants de MDFN diminuent mécaniquement pour les ventes réalisées du fait de la sélection des clients décrite ci-avant. A noter que MDFN exige les données sur les ressources de l'ensemble de ces accédants depuis 2017, ce qui n'était pas le cas auparavant.

Enfin, contrairement au protocole entre la FNSCHLM et l'Etat du 28/03/2002, MDFN a toujours une clientèle dont les ressources sont au-delà des plafonds PLI.

3.2 DES PRIX DE VENTE COMPARABLES A CEUX DU SECTEUR CONCURRENTIEL

Les maisons réalisées par MDFN se situent sur le segment de marché de moyenne gamme, en termes de prix et de surface, et ne visent pas spécifiquement une clientèle modeste. Le tableau ci-après indique la répartition des prix de vente TTC des maisons (hors terrain). La sélection des accédants selon leur niveau de revenu par

⁵ Source : Bilan d'activité 2016 des Coop HLM

société (MDFN ou MIHDF) se traduit mécaniquement par une baisse des prix des constructions en 2017 pour la coopérative d'HLM.

Répartition des prix de vente TTC des constructions (en %)

	2015	2016	2017
Prix de vente inférieur à 100 k€ TTC	1%	0%	0%
Prix de vente compris entre 100 k€ et 150 k€ TTC	46%	56%	86%
Prix de vente compris entre 150 k€ et 200 k€ TTC	28%	27%	14%
Prix de vente supérieur à 200 k€ TTC	25%	17%	0%

Source : tableaux des ventes par année fournis par MDFN

Le niveau de prix des constructions d'une part, et celui des constructions avec le terrain d'autre part sont plus élevés que les prix constatés par la FNSCHLM⁶ en accession sociale en VEFA :

Prix de revient H.T. moyen en 2017, par zone de tension

		B1	B2	C	Moyenne
Prix HT de la construction seule (hors foncier)	MDFN	140 000 €	125 000€	125 000€	130 000€
	FNSCHLM : en VEFA ⁽¹⁾	104 115€	118 249€	123 540€	115 301€
Prix HT de la construction + foncier	MDFN	237 000€	186 000€	164 000€	195 667€
	FNSCHLM : en VEFA ⁽¹⁾	141 546€	147 442€	154 680€	147 889€
Surface utile moyenne des logements en m ²	MDFN	144 m ²	135 m ²	133 m ²	137 m ²
	FNSCHLM : en VEFA ⁽¹⁾	73 m ²	79 m ²	80 m ²	77 m ²

⁽¹⁾ Source: FNSCHLM - Novembre 2017 - Données « Coop en Action »

Le prix moyen de la construction seule de MDFN, soit 130 k€ HT, est celui constaté en moyenne dans les départements du Nord et du Pas-de-Calais pour les maisons individuelles, tous maîtres d'ouvrages confondus⁷. Il ne se distingue donc pas particulièrement par rapport au secteur concurrentiel.

Les équipes de commerciaux et de techniciens qui conçoivent les maisons de MDFN et de MIHDF utilisent les mêmes process, les mêmes outils, les mêmes barèmes de prix. Les coopérateurs ne bénéficient donc pas d'avantages en matière de prix en contractant avec la SCP HLM plutôt qu'avec la filiale privée.

3.3 DES GARANTIES INSUFFISANTES POUR LES ACCEDANTS

MDFN ne propose jamais la garantie de rachat qui est l'une des dispositions de sécurisation caractérisant l'appartenance au service d'intérêt économique général (article L. 411-2 et R. 443-2 du CCH) qui permet aux organismes de logement social de bénéficier des exonérations fiscales.

MDFN justifie cette absence de garantie du fait qu'elle n'apporte pas le terrain, dont elle ne peut garantir le prix qui pourrait s'avérer trop élevé au vu du marché. Cette argumentation est en contradiction avec la garantie « revente » proposée par MDFN (cf. ci-après) qui couvre la maison et le terrain. Par ailleurs, l'examen des dossiers de vente de 2017 montre que MDFN dispose systématiquement du prix d'achat du terrain⁸.

⁶ Fédération Nationale des Sociétés Coopératives HLM

⁷ Source : données 2016 du Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire – SOES – enquête sur le prix des terrains à bâtir

⁸ Des coopératives proposent d'ailleurs cette garantie dans le cadre de CCMI. Par exemple, la SCP Coopalis (22), depuis 2001, au travers

MDFN estime que la garantie de rachat ferait peser sur la société un engagement financier absolument disproportionné et insupportable, compte-tenu de l'importance du prix des terrains (en particulier, ceux situés en métropole lilloise) dans le coût de l'opération et de la durée de cette garantie (15 ans). En revanche, MDFN disposerait d'un bien qu'elle pourrait revendre, avec une éventuelle plus-value.

MDFN considère également que la garantie de rachat n'est pas adaptée aux CCMI sur la base de son interprétation de l'article R443-2 du CCH. Cet article ne distingue toutefois pas le CCMI des autres modes d'accession sociale (PSLA et VEFA).

La garantie de relogement fait l'objet d'une convention entre la SRCJ et MDFN, signée le 09/01/2013 pour une période de 4 ans, et reconduite en décembre 2017 pour les ventes conclues à compter du 01/01/2018.

MDFN propose des garanties propres, qui ne font cependant pas partie des garanties de sécurisation propres aux opérations relevant du service d'intérêt économique général. Ces garanties sont identiques à celles d'autres CCMI sous statut privé du réseau national Maisons d'En France⁹, ainsi que de MIHDF. Il s'agit des garanties suivantes, couvertes par des contrats d'assurance souscrits à la signature du contrat de construction :

- La garantie « sérénité » : en cas de décès accidentel de l'un des conjoints avant le début des travaux, le coût de la construction est pris en charge par l'assurance ;
- La garantie « sécurité » : en cas d'aléa grave (perte d'emploi, divorce,...) avant le début des travaux, l'acompte est remboursé par l'assureur ;
- La garantie « revente » : en cas de revente de la maison dans les 5 ans suivant la réception de la maison suite à un aléa grave (décès, perte d'emploi, divorce,...), l'assurance couvre la perte financière éventuelle entre le prix de revente et le prix d'achat (construction + terrain)¹⁰, jusque 22 900 €.

d'une convention avec l'OPH des Côtes d'Armor (Rapport de contrôle Ancols 2016-113)

⁹ Source : site Internet de « Maisons d'En France »

¹⁰ Source : Notice d'information du contrat n°IA/0902641 – Convention « Contrat Revente » entre Albingia-Procivis Immobilier-Assurances et Conseils, jointe à chaque contrat de construction de MDFN.

4. MDFN NE RESPECTE PAS LA REGLEMENTATION APPLICABLE EN MATIERE DE COMMANDE PUBLIQUE

MDFN ne respecte pas l'ordonnance du 23/07/2015 relative aux marchés publics.

MDFN, SCP d'HLM, est un pouvoir adjudicateur au sens de l'ordonnance susmentionnée (article 10). A ce titre, elle a obligation de respecter les principes de la commande publique : libre accès, transparence et égalité de traitement. Elle ne respecte pas en particulier les règles de mise en concurrence.

Le CA n'a pas validé de modalités de passation des marchés, en procédure formalisée ou en procédure librement définie. Aucun guide interne ne formalise les procédures d'achat. Il n'y a ni publicité, ni mise en concurrence. MDFN travaille avec une grille unique annuelle pour chaque corps d'état. Les artisans travaillent en fourniture et pose, sauf pour les charpentes et les menuiseries extérieures que MDFN commande directement auprès de fournisseurs. La computation des seuils pour ces fournitures groupées n'est pas réalisée. Compte tenu des volumes de commande, des procédures formalisées pourraient s'avérer obligatoires.

Contrairement aux stipulations de l'article R. 433-6 du CCH, MDFN ne dispose pas d'une commission d'appel d'offres (CAO) et aucun rapport annuel sur l'exécution des marchés n'est transmis au CA.

5. ANNEXES

5.1 ORGANIGRAMME GENERAL DE LA SOCIETE

L'organigramme ci-dessous est fonctionnel. Maisons d'En France Nord (MDFN) ne dispose d'aucun salarié.

Les personnes intervenant plus spécifiquement pour la SCP MDFN interviennent également pour Maisons Individuelles des Hautes de France (MIHDF), filiale privée du groupe spécialisée dans le CCMI.

Par ailleurs, un nombre important de salariés de Procivis ou de la Holding Immobilière du Square Foch (HISF) interviennent, à des niveaux divers, pour les activités dites « support » : direction générale, juridique, communication, finance, comptabilité, informatique, ressources humaines, moyens généraux,...



5.2 SIGLES UTILISES

AFL	Association Foncière Logement	MOUS	Maîtrise d'Ouvrage Urbaine et Sociale
ANAH	Agence nationale de l'habitat	OPH	Office Public de l'Habitat
ANCOLS	Agence nationale de contrôle du logement social	ORU	Opération de Renouvellement Urbain
ANRU	Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine	PDALHPD	Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées
APL	Aide Personnalisée au Logement	PLAI	Prêt Locatif Aidé d'Intégration
ASLL	Accompagnement Social Lié au Logement	PLATS	Prêt Locatif Aidé Très Social
CAF	Capacité d'AutoFinancement	PLI	Prêt Locatif Intermédiaire
CAL	Commission d'Attribution des Logements	PLS	Prêt Locatif Social
CCAPEX	Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions Locatives	PLUS	Prêt Locatif à Usage Social
CCH	Code de la Construction et de l'Habitation	PSLA	Prêt social Location-accession
CDAPL	Commission Départementale des Aides Publiques au Logement	PSP	Plan Stratégique de Patrimoine
CDC	Caisse des Dépôts et Consignations	QPV	Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville
CGLLS	Caisse de Garantie du Logement Locatif Social	RSA	Revenu de Solidarité Active
CHRS	Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale	SA d'HLM	Société Anonyme d'Habitation à Loyer Modéré
CIL	Comité Interprofessionnel du Logement	SCI	Société Civile Immobilière
CMP	Code des Marchés Publics	SCIC	Société Coopérative d'Intérêt Collectif
CUS	Conventions d'Utilité Sociale	SCLA	Société Coopérative de Location Attribution
DALO	Droit Au Logement Opposable	SCP	Société Coopérative de Production
DPE	Diagnostic de Performance Energétique	SDAPL	Section Départementale des Aides Publiques au Logement
DTA	Dossier Technique d'Amiante	SEM	Société anonyme d'Economie Mixte
EHPAD	Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes	SIEG	Service d'Intérêt Economique Général
ESH	Entreprise Sociale pour l'Habitat	SIG	Soldes Intermédiaires de Gestion
FRNG	Fonds de Roulement Net Global	SRU	Solidarité et Renouvellement Urbain (loi du 13 décembre 2000)
FSL	Fonds de Solidarité Logement	TFPB	Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties
GIE	Groupement d'Intérêt Économique	USH	Union Sociale pour l'Habitat (union des différentes fédérations HLM)
HLM	Habitation à Loyer Modéré	VEFA	Vente en État Futur d'Achèvement
LLS	Logement locatif social	ZUS	Zone Urbaine Sensible
LLTS	Logement locatif très social		

SIRET 130 020 464 00090 – APE 8411Z – Etablissement public national à caractère administratif

La Grande Arche Paroi Sud – 92055 Paris-La-Défense Cedex

