

Droit de réponse

Rapport définitif de contrôle n° 2016-071

**SA HLM Française des Habitations
Economiques (SFHE)**

Aix-en-Provence (13)

ANCOLS

M. Pascal MARTIN-GOUSSET

La Grande Arche – Paroi Sud

92055 Paris-la Défense Cedex

Aix-en-Provence, le 30 mars 2018

Courrier recommandé avec AR

Objet : Rapport définitif de contrôle n°2016-071



Monsieur le Directeur Général,

J'ai l'honneur de vous adresser les observations écrites que le Conseil d'Administration de la SFHE réuni le 30 mars 2018, souhaite apporter au rapport définitif de contrôle de notre société, aux fins de publication.

A l'analyse de votre rapport définitif, je ne peux que me féliciter de l'appréciation favorable que vous portez sur le respect de la mission d'intérêt général assurée par la SFHE, qui gère désormais plus de 11 000 logements et équivalents.

Vous notez en particulier, sa stratégie patrimoniale claire et formalisée, la dynamique du développement de son offre nouvelle, son contrôle interne structuré, le maillage territorial adapté à la gestion de proximité et son parc jeune et globalement bien entretenu.

La SFHE a ainsi largement contribué à la production de logements sociaux, en réponse aux besoins locaux et à la demande de l'Etat.

Sur la période contrôlée et sur la base des chiffres retenus par l'ANCOLS la société a produit, au bénéfice des familles à faible revenus, 2 373 logements, soit 475 par an c'est à dire plus de 5% de croissance annuelle, alors que le taux moyen de production de logements sociaux est de 2,5% en France.

Dans le même temps, la SFHE a su se structurer au niveau requis par sa dimension, mettre en place une véritable culture de maîtrise des risques et de la performance, entretenir son patrimoine et contenir la vacance.

La société dispose encore de marges de progrès et continue à s'y atteler avec énergie et détermination. A ce titre, je vous précise que sur la base du rapport de l'ANCOLS, le Conseil d'Administration a demandé à la Direction générale de la société d'établir un tableau de suivi des observations, recommandations et des quelques irrégularités constatées, accompagnées des actions engagées pour apporter les réponses et/ou les corrections nécessaires. Ce

tableau de synthèse sera présenté périodiquement au Conseil jusqu'à réalisation des actions demandées.

Toutefois le Conseil tenait à vous confirmer ses réponses sur certains points relevés dans le rapport définitif et vous indiquer les orientations qu'il fixe sur d'autres.

Page 16 – paragraphe 3.2.1 – alinéa 4 : Le niveau des loyers pratiqués est élevé

Le niveau des loyers pratiqué est fixé et plafonné par la réglementation, ainsi que l'a souligné l'ANCOLS par ailleurs, pour permettre l'équilibre des opérations du fait de la réduction massive des aides à la pierre.

Il est à donc à mettre en rapport avec :

- l'âge récent du patrimoine (17 ans en moyenne) qui garantit une qualité d'usage et de confort supérieure à la moyenne,
- sa localisation, principalement en région PACA considérée comme celle où les loyers sont les plus chers après l'Ile de France, au regard de l'absence de régulation des prix du foncier.

Seule une simplification et une évolution forte des conditions et du modèle de financement des opérations pourraient permettre de réduire le niveau des loyers.

Page 35 – paragraphe 6.2.1 : Les frais de personnel sont élevés

La société s'attache depuis 3 ans à optimiser ses moyens internes, principalement en effectuant, concomitamment à l'augmentation du parc de logements gérés, une optimisation permanente et progressive des effectifs.

Ainsi l'on constate l'évolution entre décembre 2014 et décembre 2017 : l'effectif de la société est passé de 175 à 160 Etp grâce à des efforts de productivité, de nouveaux outils et un ajustement permanent de l'organisation.

Pour accompagner cette évolution, une vigilance toute spécifique est accordée au climat social et à l'envie au travail, à l'allant, des collaborateurs.

En parallèle en 2018, l'évolution d'organisation du GIE Arcade Services, qui a transféré dans les sociétés membres les équipes travaillant majoritairement pour ces sociétés, contribuera à favoriser la maîtrise des coûts de gestion par la SFHE et sa performance.

Dans ce cadre les collaborateurs du GIE dédiés à la Promotion relèvent depuis le 1/1/2018 de la filiale coopérative Hlm Arcansud pour le Sud de la France.

De plus, la SFHE intègre progressivement certaines missions auparavant dévolues au GIE sans recrutement supplémentaire, tel est le cas par exemple de la gestion de la trésorerie, de certaines missions juridiques ou des assurances.

Le Conseil est préoccupé par l'application de la réduction de loyer de solidarité imposée par le gouvernement, qui va réduire significativement les ressources de la société sans mesures de compensation adaptées à sa situation et va donc dégrader de nouveau cet indicateur. Le Conseil restera donc particulièrement vigilant à ce que les collaborateurs soient associés pour poursuivre les efforts indispensables de maîtrise des coûts de gestion, tout en veillant à ce que le bon climat social soit préservé au sein de l'entreprise.

Page 20 - paragraphe 4.2.3 – alinéa 2 : Irrégularité dans la composition et le fonctionnement des CAL

En 2017, la SFHE a ajusté le règlement intérieur des CAL et intégré les associations suivantes qui œuvrent dans le logement des personnes défavorisées : CLLAJ et ALPA.

La visio-conférence a été formellement autorisée par les services de l'Etat, la copie de cet accord a été adressée à l'ANCOLS en juillet 2017 dans la réponse au rapport provisoire.

Page 20 - paragraphe 4.2.3 – alinéa 5 : Non respect pour certains contingents de réservataires de proposer 3 candidats par logement

Les réservataires concernés ont été à nouveau informés en août 2017 de leur obligation de présenter 3 candidats par logement et la SFHE a précisé que, à défaut, elle compléterait avec ses propres candidats. Un de ces courriers est joint pour exemple. Le Conseil constate que cette observation revient régulièrement dans de nombreux rapports de l'ANCOLS et forme le vœu que la procédure d'attribution fixée, par la réglementation, soit revue et simplifiée pour permettre plus de transparence et une meilleure sécurité juridique des organismes d'Hlm.

Page 20 - paragraphe 4.2.3.1 : Dépassement des plafonds de ressources pour 3 attributions de logements PLAI

La société a proposé aux Préfets des 3 départements, dans lesquels se situaient ces attributions, d'opérer un échange en baissant le loyer de 3 autres logements PLUS pour pouvoir les attribuer à des familles relevant du plafond PLAI. Cette proposition a été acceptée par les Préfets, les nouvelles attributions sont déjà effectuées en Isère et dans les Pyrénées Orientales, en cours en Haute-Corse.

Page 30 - paragraphe 5.5 – alinéa 3 : Défaut de publicité pour la vente Hlm

La SFHE s'est mise en conformité sur l'affichage des offres de vente dans les halls d'immeubles dès le mois de mars 2017. La copie d'une de ces affiches est jointe pour exemple.

La SFHE pratiquait déjà par ailleurs des publicités multiples pour la vente de ces logements à l'unité : journaux locaux, site internet, flyers, mailings.

Page 27 – paragraphe 5.4.2.3 : Absence de diagnostic de performance énergétique pour 213 logements

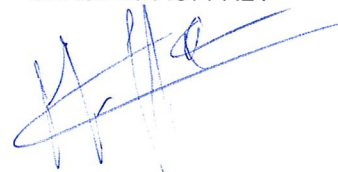
Le diagnostiqueur a été retenu. La réalisation des diagnostics est programmée pour le 1^{er} trimestre 2018.

Le Conseil constate que la société assure ses missions avec un grand professionnalisme des équipes et restera vigilant, dans un dispositif d'amélioration continue, à veiller à répondre aux besoins des locataires et des familles modestes, dans le respect de sa mission de service d'intérêt général qui lui a été confiée.

Vous souhaitant bonne réception de la présente,

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur Général, l'expression de ma considération distinguée.

La Présidente
Christine AUFFRET





ACTION LOGEMENT – Direction Régionale
2 Quai de la Joliette
13002 MARSEILLE

Aimer habiter !

Aix-en-Provence, le vendredi 25 août 2017

OBJET : Désignation de trois candidats et Loi Egalité et Citoyenneté

Suivi par Isabelle Azzoug (isabelle.azzoug@groupe-arcade.com)

Madame, Monsieur,

Un contrôle de l'Ancols intervenu au sein de la SFHE en fin d'année 2016 a souligné la nécessité pour notre organisme de rappeler leurs obligations aux réservataires en matière de désignation de candidats sur leurs contingents de logements au sein de notre parc.

Aussi, nous vous rappelons que l'article R441-3 du CCH prévoit l'examen d'au moins trois demandes pour un logement à attribuer sauf « en cas d'insuffisance avérée du nombre de candidats » ou de désignation d'une candidature relevant du DALO.

De notre côté, nous nous sommes engagés si la demande le permet, à désigner d'autres candidatures si les propositions des réservataires étaient insuffisantes et serons donc amenés à compléter vos désignations dans certains cas.

Assurés que vous attacherez une attention particulière à l'exigence de la loi en la matière, nous sommes à votre écoute si vous souhaitez partager avec nos services les difficultés rencontrées sur ces désignations.

Par ailleurs, à l'heure où la loi Egalité et Citoyenneté fixe aux bailleurs et aux réservataires des objectifs de relogement des demandeurs les plus pauvres appartenant au 1^{er} quartile, nous souhaiterions vous rencontrer sur le deuxième semestre 2017. Il conviendrait alors d'aborder les évolutions des modalités pratiques de travail sur les attributions afin de permettre de répondre au mieux aux nouvelles exigences de la loi.

Mon assistante, Elodie Pouvreau, prendra prochainement contact avec vous afin de fixer un rendez-vous.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, nos respectueuses salutations.

Marie-Hélène BONZOM
Directeur Général

SFHE SIÈGE SOCIAL

1175, petite route des Milles • CS 40650
13547 Aix-en-Provence Cedex 4

T. 04 13 57 04 30
F. 04 13 57 04 84

Forme juridique : SA
Siret : 64201670300208

Code APE : 6820A
Capital : 1776 600,00 €

www.sfhe.fr

DEVENEZ PROPRIÉTAIRE

Bénéficiez des avantages SFHE

- Un prix de vente raisonnable et accessible basé sur l'estimation de France Domaine
- Une remise « locataire » pouvant aller jusqu'à 15 %
- Aucun frais d'agence

OBJET : Vente hlm

REFERENCE : Affichage janvier 2018

Cher locataire,

La SFHE, filiale du Groupe Arcade, vous offre depuis 2009, la possibilité de devenir propriétaire de votre résidence principale.

Ci-dessous, la liste des logements disponibles à la vente, actuellement :

Le Sémiramis	Appartement de 75 m ² au 1 ^{er} étage avec garage en sous-sol compris	T4	Aubagne	165 000 €
Le Saint Clair	Appartement de 50 m ² au 1 ^{er} étage avec garage en sous-sol compris	T2	Marseille 11 ^{ème}	121 000 €
Le Massalia	Appartement de 58 m ² au 4 ^{ème} étage avec garage en sous-sol compris	T2	Marseille 9 ^{ème}	116 000 €
Le Massalia	3 Appartements de 65 à 70 m ² (RDJ/2 ^{ème} /4 ^{ème} étage avec garage en sous-sol compris	T3	Marseille 9 ^{ème}	144 500 €
Le Bois Fleuri	Appartement de 64 m ² au 1 ^{er} étage avec garage en sous-sol compris	T3	Marseille 12 ^{ème}	152 000 €

N'hésitez pas à nous contacter pour un conseil personnalisé.

Le Pôle Marketing et Commercial



SIÈGE SOCIAL 1175, petite route des Milles • CS 40650 • 13547 Aix-en-Provence Cedex 4
T. 04 13 57 04 30 • F. 04 13 57 04 84

Pour en savoir plus... Un numéro > 04 13 57 04 52 et un mail > sfhevente@groupe-arcade.com

CONSULTEZ RÉGULIÈREMENT NOS OFFRES SUR NOTRE SITE WWW.SFHE.FR