



AGENCE NATIONALE DE CONTRÔLE
DU LOGEMENT SOCIAL (ANCOLS)
1 rue du Général Leclerc
92800 PUTEAUX

ANCOLS
Courrier arrivé

13 OCT. 2016

Direction Générale

n° E16-67

RECOMMANDEE AVEC A.R. - N° 2C 092 529 4159 8

A l'attention de M. Pascal MARTIN-GOUSSET, Directeur Général

Saint-Denis, le 22 septembre 2016

V/réf. : RP2015-029/DQMS16-042 du 1^{er} juin 2016

N/réf. : BF/jl - 20160922/DIRECTION

Monsieur le Directeur Général,

Vous avez bien voulu nous transmettre le rapport définitif n° 2015-029 de l'Agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS), qui porte sur la gestion de la SIDR de 2009 à 2013. Ce rapport, que nous avons reçu le 6 juin 2016, a été communiqué à notre conseil d'administration le 1^{er} juillet dernier, de même que le courrier qui l'accompagnait.

En réponse à vos constats et aux fins de publication par vos soins en même temps que ledit rapport, nous avons l'honneur de vous faire part de nos observations ainsi que des dispositions arrêtées par le conseil d'administration de l'entreprise lors de sa réunion du 22 septembre 2016.

En premier lieu, l'ANCOLS constate que la SIDR « se caractérise par son important rôle social pour les populations de la Réunion », « dont plus de 76% ont des revenus se situant en dessous de 60% des plafonds PLUS » (page 9). Ainsi, « en 2012, 76,2% des ménages étaient bénéficiaires d'une aide au logement (76,8% en 2014) pour un taux moyen dans le département de 75% et 51,1% au plan national ». Vous revenez sur cette caractéristique essentielle dans le corps et à la fin du rapport, où vous soulignez (page 36) que la SIDR est « très implantée sur le territoire réunionnais » et qu'elle « remplit son rôle social de par sa politique de loyers et d'accueil d'une population fragilisée socialement ».

Nous souscrivons complètement à cette analyse, d'autant que la comparaison entre les loyers pratiqués par la SIDR et les autres bailleurs sociaux, que ce soit de métropole ou de l'outre-mer, et quelle que soit l'origine des statistiques utilisées, désigne régulièrement notre société comme le bailleur social dont les loyers moyens sont les moins chers de France :

- selon la FEPL, le loyer moyen annuel SIDR en 2012 était de 58,3 € par m² contre 65,1€ outre-mer et 70,1 € en France,
- pour le Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS), il est en 2014 de 66,12€ contre 67,08 €, en métropole,
- et selon les données de l'ARMOS (Association Réunionnaise des Maîtres d'Ouvrage Sociaux), c'est le plus faible comparé aux OLS de La Réunion, même si cet écart se réduit du fait des importantes livraisons de programmes neufs des dernières années (leur loyer étant supérieur au loyer historique des logements très anciens) :



Ecart entre le loyer moyen SIDR et les autres OLS de la Réunion en %

Année	2010	2011	2012	2013	2014	2015
	-11,15%	-10,80%	-10,68%	-8,08%	-5,50%	-5,37%

Ce constat posé, l'ANCOLS pointe, en second lieu, trois « irrégularités » sur la période 2009-2013 :

1. Le développement de l'offre de logements neufs au détriment de l'entretien et du patrimoine existant
2. Le traitement insuffisant des impayés des salariés locataires
3. Le recours non maîtrisé financièrement et techniquement aux VEFA acquises auprès de promoteurs privés.

L'ANCOLS observe néanmoins, page 9, que « l'arrivée d'une nouvelle équipe de direction début 2014 a été l'occasion pour la société de mettre en place de nouvelles orientations stratégiques par le biais du « PES Excellence 2020 » et de recentrer sa politique sur la remise à niveau, l'entretien et la réhabilitation du bâti, tout en continuant de produire une offre nouvelle maîtrisée (*techniquement et financièrement*) »,

Le conseil d'administration confirme que non seulement il a anticipé les réserves de l'ANCOLS en nommant un nouveau directeur général en 2014 et en adaptant à cette occasion la stratégie de la SIDR à l'enjeu de la réhabilitation, mais encore que les résultats obtenus au cours des années 2014 et 2015 font apparaître une augmentation significative de l'effort de maintenance. Ce qui atteste que le recentrage décidé par le conseil d'administration en 2014 porte déjà ses fruits.

La réhabilitation du parc est en effet devenue depuis 2014 la principale préoccupation de la SIDR. L'objectif est de rattraper le retard d'entretien en passant d'un volume de 10% du montant des investissements en 2013 à près de 40% de 2016 à 2018 et en y affectant les ¾ des fonds propres dégagés sur la période. La SIDR mène donc un plan de réhabilitation conséquent avec un coût moyen au logement de l'ordre de 85 000 € et gère un plan de remise à niveau dit « Plan 3 000 ». Dans ce cas, il s'agit d'interventions moins lourdes principalement effectuées à l'intérieur des logements les plus anciens, au nombre de 3 000, pour un coût moyen d'environ 14 000 € par logement.

Les dépenses effectuées en matière d'amélioration et de maintenance du patrimoine ont ainsi été multipliées par trois entre 2011 et 2015.

Travaux sur le patrimoine en K€	2011	2012	2013	2014	2015
réhabilitation lourde	166	919	2 957	4 810	12 394
chauffe-eau solaires	2 958	2 352	2 074	1 998	2 147
amélioration	744	2 420	3 154	5 117	5 392
remplacements de composants	2 558	4 478	6 107	8 673	14 466
gros entretien	1 685	1 488	1 929	995	3 131
entretien courant	8 092	8 691	7 943	10 421	10 614
Total Investissements et Charges	16 203	20 348	24 164	32 014	48 145

En outre, l'ANCOLS nous a invités à prendre en considération la problématique amiante dans la conduite des opérations de réhabilitation.

De ce point de vue, il convient de noter que la SIDR s'est emparée de cette question en 2014, en engageant sans délai un accord-cadre portant sur la réalisation de Diagnostics Techniques Amiante (DTA) et de Diagnostics Avant Travaux pour l'ensemble des logements construits avant le 01/07/1997.

Pour autant, elle n'a pas attendu le résultat final de la mission globale pour mettre en œuvre, sur les actions en cours, des modes opératoires appropriés. A l'issue de cette mission, la SIDR disposera d'une cartographie « amiante ». A terme, l'accès à ces documents sera partagé avec les prestataires extérieurs intervenant pour le compte de la société.

A fin juin 2016, le taux d'avancement de la mission est de l'ordre de :

- 95% sur les logements collectifs
- 27% sur les logements individuels
- 82% sur les commerces.

L'ensemble des diagnostics sera effectué à fin octobre 2016. Les DTA seront mis à jour sur la base de données au 31/12/2016.

On peut noter que la SIDR a été clairvoyante en anticipant sur la nouvelle réglementation datant du 8 août 2016 (décret d'application en attente de parution) dans la mesure où l'accord-cadre a prévu une systématisation des diagnostics avant travaux, alors que ceux-ci n'étaient obligatoires auparavant que dès lors qu'il y avait engagement de travaux.

De même, le traitement des impayés des salariés locataires a fait l'objet d'une reprise en mains qui a abouti à une diminution de 28,15 % de leur montant entre juin 2015 (82 365 €) et août 2016 (58 331 €), étant observé que la proportion de locataires en situation d'impayés est rigoureusement la même chez les locataires salariés que non-salariés.

Enfin, le processus de sélection des VEFA et de suivi des logements réalisés dans ce cadre a été revu en profondeur depuis 2014 :

- La proportion des VEFA dans les programmes neufs est passée de 40% des logements en 2013 à 6% en 2015, leur nombre étant passé de 11 opérations sur 47 en 2013 à 2 opérations sur 25 en 2015.
- Une fiche de renseignements sur les promoteurs a été mise en place depuis le mois de mars 2016, portant notamment sur leurs compétences, moyens, capacités financières, et l'absence d'interdictions ou de condamnations : aucun contrat de réservation ne peut être signé si le promoteur n'a pas retourné sa fiche dûment remplie, les renseignements étant ensuite analysés avant prise de décision.
- Les contrats de réservation et les actes-types de VEFA ont été revus en 2016 sur de nombreux points afin de sécuriser davantage la SIDR, en instaurant désormais, notamment : l'exigence d'un bornage contradictoire sur toutes les limites, l'obligation de fournir un plan de masse superposé au plan de prévention des risques naturels, la réalisation d'un référé préventif avant travaux, l'intervention d'un géomètre pour contrôler les implantations, la mise en œuvre de contrôles d'étanchéité, l'exigence du respect des cahiers des charges de ZAC ou de lotissement, l'obligation de fournir la garantie de paiement des entreprises et du quitus de leur paiement, l'interdiction absolue de consentir à qui que ce soit des droits réels ou personnels sur le bien – aucune servitude ou hypothèque, y compris au profit de la banque accordant le crédit d'accompagnement ou la GFA-, la redéfinition d'une période de garantie de parfait achèvement contractuelle avec l'imposition au promoteur de délais plus courts pour intervenir en cas de malfaçon, le blocage de 5 % du prix de vente jusqu'à obtention de la levée de toutes les réserves et fourniture des documents listés dans une annexe au contrat.

- Un suivi des opérations à risque piloté par le gestionnaire des risques.
- Des demandes de rescrit effectuées en mars et avril 2016, actuellement en cours d'examen par la Direction de la Législation Fiscale, afin de sécuriser les aspects fiscaux des modes de sortie des opérations acquises en VEFA et financées par la défiscalisation.
- Les exigences techniques applicables aux maîtres d'œuvre ont été considérablement renforcées (notamment par des précisions apportées dans les contrats en termes de taux de tolérance à respecter mais également au niveau de l'adéquation du CCTP avec le Cahier des Exigences Techniques de la SIDR. Les maîtres d'œuvre doivent par ailleurs se conformer désormais au tableau des surfaces défini par la SIDR pour ne pas développer des logements trop grands amenant à des loyers non supportables financièrement pour les ménages).
- La SIDR a revu l'organisation de sa maîtrise d'ouvrage avec la création de deux directions dans un objectif d'amélioration de la qualité de sa production :

a) une direction du développement, qui mène des études pré-opérationnelles et s'assure de la viabilité du projet. Les résultats de ces études préliminaires sont présentés dans un premier temps en Comité d'Opportunité pour statuer sur la pertinence à investir dans le secteur considéré et pour confirmer le type de produit souhaité. Une esquisse est ensuite présentée en Comité de Validation pour valider le programme envisagé et le lancement en programmation avec l'achat du terrain ou de la VEFA.

b) une direction de la production qui travaille de manière opérationnelle sur les études de projet. C'est à ce stade que sont effectuées les études les plus importantes avec le montage administratif et financier des dossiers (arrêtés LBU, agréments fiscaux, dossiers de prêts...). Cette direction s'attache également à veiller à la qualité de la production en VEFA ou en maîtrise d'ouvrage propre à hauteur des besoins et objectifs fixés dans son PES. Au sujet de la maîtrise d'ouvrage en propre, les deux services de Production Nord-Est et Sud-Ouest localisés au plus proche du terrain et des acteurs locaux disposent des ressources humaines qualifiées (Chargés d'opérations, Chargés de travaux et assistantes) et en nombre suffisant pour développer l'offre de logements réalisée en propre.

En conséquence, la SIDR vérifie et limite désormais ses engagements à chaque étape de décision.

L'ANCOLS en prend acte en indiquant page 20 :

« La direction du développement et du patrimoine de la société fait preuve d'une réelle expertise au sein des équipes de maîtrise d'ouvrage. L'organisation mise en place en 2015 et le dimensionnement de la direction doivent permettre l'atteinte des objectifs de développement fixés »

En troisième lieu, l'ANCOLS demande au conseil d'administration de la SIDR de lui faire connaître les dispositions qu'elle entend adopter pour remédier à quatre constats :

1. Une absence de maîtrise de la masse salariale et des coûts de fonctionnement
2. Une répartition, par logement, de la Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères (TEOM) calculée à partir de l'avis d'imposition établi au niveau de la commune et non du groupe d'habitations
3. Un manque de rigueur dans la gestion des Commissions d'Attribution de Logements (CAL)
4. Un calcul forfaitaire, et non au coût réel, des frais de structure imputés aux dépenses de conduite d'opération.

Nous développons en annexe les suites, résumées ci-après, que le conseil d'administration a choisi de donner à ces quatre non conformités.

Sur le premier de ces quatre constats, les premiers résultats obtenus en 2014 et 2015 en matière de maîtrise des dépenses de fonctionnement en général et de personnel en particulier sont probants.

S'il est vrai que la masse salariale a progressé entre 2007 et 2013 de + 52 % et les effectifs de + 14 %, il est tout aussi vrai que le conseil a régulièrement dénoncé cette tendance au point d'en faire une orientation stratégique majeure de la « feuille de route » assignée au nouveau Directeur Général le 18 septembre 2014. Avec des résultats visibles dès 2014 :

- la croissance de la masse salariale, qui s'est élevée en moyenne annuelle à + 8 % entre 2007 et 2013, a été contenue à + 0,4 % en 2014, et a connu une baisse de - 2 % en 2015,
- le coût de gestion global société a enregistré une baisse de -4 % en 2014 et s'établit à 1 447 € / logement contre 1 510 €/logement en 2013,
- Pour l'exercice 2015, le coût de gestion global société s'élève à 1 217 €/logement, soit un niveau proche de la médiane de référence 2013 des SA d'HLM, qui est de 1 220€/logement. La baisse en 2015 du coût de gestion global de la société (-13%) combinée à l'augmentation (+4 %) du nombre de logements (génératrice d'économies d'échelle) induit une forte baisse du coût de gestion en 2015 (- 16 %).

Quant aux dépenses de fonctionnement courant, qui ont augmenté de 3% en 2013 par rapport à 2012, elles ont à l'inverse diminué de 3% en 2014/2013 et de 12% en 2015/2014. Au total, 1,4 M€ d'économies cumulées sur les 2 M€ fixés comme objectif à fin 2017 ont été réalisées à fin 2015.

Sur le deuxième constat, nous considérons qu'une répartition de la TEOM au prorata de la surface est tout à fait conforme au principe d'équité et à la réglementation, mais qu'il est possible d'améliorer techniquement le mode de répartition selon la recommandation de l'ANCOLS.

D'un point de vue juridique, lorsque le contrat de bail ne précise pas les règles de répartition de la TEOM, le bailleur est libre d'adopter le mode de répartition qui lui convient (cf. Réponse ministérielle n° 44988 JOAN Q du 30 avril 1984 p. 2087 ; Cour d'appel de Paris 2ème chambre B, 27 octobre 1989 Rév. Loyers et copropriété 1990, com. 286).

C'est ainsi que la jurisprudence admet clairement une répartition de la TEOM au prorata des loyers ou au prorata des surfaces (CA de Paris 16ème chambre, section A, 19 octobre 2005 AJDI 2006 p. 276).

Concernant le mode de répartition à partir du montant total perçu par la commune également conforme à la réglementation, il résulte avant tout d'une situation problématique du cadastre à La Réunion, avec en premier lieu des difficultés de rattachement des immeubles aux adresses.

En effet, certains avis d'imposition à la TEOM sont faits par bâtiment et d'autres par logement.

De plus, il existe des erreurs de concordance entre les fichiers de l'administration fiscale et ceux de la SIDR. Les avis détaillés de TEOM ne correspondent pas toujours aux logements ou aux groupes d'habitations visés.

Ainsi, si certains avis de taxes foncières -et donc de TEOM- pourraient être rattachés directement à un programme immobilier (notamment pour les programmes récents), cela n'est pas possible dans tous les cas, en particulier pour les logements anciens.

Pour corriger les écarts entre la base cadastrale et notre propre base de données géographiques, et ainsi opérer à l'avenir une répartition de la TEOM par programme locatif, nous allons créer une équipe dédiée et appliquer la procédure décrite en annexe.

Sur le troisième constat, relatif au mode de fonctionnement des CAL, nous allons également nous conformer à la recommandation de l'ANCOLS et désigner nominativement tous les membres des CAL, de même que nous allons améliorer leur fonctionnement dans le sens d'une meilleure traçabilité des décisions.

La SIDR prend ainsi bonne note de la nécessité d'établir des PV plus complets, reflétant les débats, retranscrivant clairement les attributions, et mieux formalisés.

Les PV des CAL sont désormais établis en séance et signés des seuls membres de la commission.

La future désignation nominative de l'ensemble des membres permettra également une meilleure lisibilité des décisions.

S'agissant du processus d'attribution pour les opérations neuves, il n'est effectivement pas encore automatisé sur notre logiciel IKOS, principalement du fait d'un traitement trop tardif des données, ce qui est source d'anomalies. Mais la normalisation de ce processus est effectivement prévue pour 2017.

Sur le quatrième et dernier constat, qui porte sur l'imputation forfaitaire des frais de structure aux dépenses de conduite d'opérations, il sera selon la demande de l'ANCOLS procédé à leur imputation à partir des frais réels.

La SIDR va se conformer aux préconisations de l'ANCOLS en réalisant une étude au 4^{ème} trimestre 2016 avec le cabinet d'expertise comptable qui a mené une réflexion sur la problématique des frais internes depuis début 2016 à partir des expériences de ses clients dans ce domaine. La procédure adoptée par le conseil d'administration est jointe en annexe.

Telles sont les principales observations que nous souhaitons formuler sur le rapport de l'ANCOLS et qu'il nous semble indispensable de porter à la connaissance du public pour l'informer du constant respect par la SIDR de ses obligations réglementaires, des progrès accomplis au cours des dernières années, et des mesures d'amélioration prévues.

En annexe à cette lettre d'observations nous joignons un **plan d'action** composé de quatre fiches actions détaillant les mesures adoptées ce jour par notre conseil d'administration. Nous complétons également ces observations principales par **des observations additionnelles**, au regard de chacune des analyses contenues dans le rapport qui méritent un éclaircissement de notre part.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Directeur Général, l'expression de nos salutations distinguées.

Le Président



Harold CAZAL

Le Directeur Général



Bernard FONTAINE

Annexes:

1. Plan d'action (4 fiches actions) adopté par le conseil d'administration du 22 septembre 2016
2. Observations additionnelles « au fil du rapport »
3. Copie des délibérations du conseil d'administration du 22 septembre 2016
4. Nouveau règlement intérieur des CAL

PLAN D' ACTIONS

ADOPTÉ PAR LE CONSEIL D' ADMINISTRATION

DU 22 SEPTEMBRE 2016

Fiche action n°1

« Consolider la maîtrise des coûts de gestion mise en œuvre depuis 2014 »

Constat de l'ANCOLS : « une absence de maîtrise de la masse salariale qui a entraîné une augmentation très importante des coûts de fonctionnement ; au-delà des actions annoncées, un véritable plan de réduction des coûts de fonctionnement doit être engagé » (lettre ANCOLS page 2).

« Les coûts de gestion de 1.574 € / logement sont élevés par rapport à la médiane de référence 2013 des SA d'HLM de 1.220 € / logement. Ces coûts comprenant les frais de personnel, les frais généraux et les impôts hors TFPB concernent l'activité locative auxquels ont été rajoutés 75 % des frais de structure suivant la clé de répartition adoptée par la société. Les redevances de crédit-bail ont été déduites » (rapport ANCOLS page 29).

Mesure prise par le conseil d'administration le 22 septembre 2016

Précision méthodologique

Le coût de gestion mesuré par l'ANCOLS (1 574€/logement à la SIDR contre 1 217 €/logement en 2015 pour la médiane des SA d'HLM) est un coût de gestion global (*lato sensu*) dont il faudrait soustraire la rémunération des opérations d'aménagement. Ainsi calculé, il s'élèverait à 1 510 € par logement.

Coût de gestion global société (*lato sensu*)

(en Keuros)	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Frais d'administration générale	9 435	10 737	11 231	12 783	13 367	14 357	13 051
Frais d'administration Gestion Locative	11 852	11 440	12 146	13 530	15 401	15 389	14 491
Frais Développement	6 369	6 899	7 813	8 596	8 860	8 412	6 684
Incorporation coûts internes & rémunération aménagement	-3 711	-2 981	-4 502	-3 912	-3 336	-3 640	-4 136
Coût de gestion global société selon calculs SIDR	23 945	26 095	26 688	30 997	34 292	34 518	30 090

Nbre de logements au 31/12/N	19 547	20 046	20 965	21 856	22 706	23 862	24 729
en €/logt	1 225	1 302	1 273	1 418	1 510	1 447	1 217

Moyenne Outre Mer FEPL 2013 en €/ logt 1 301

coût de gestion global société selon calculs ANCOLS (rémunération aménagement non soustraite) en K€	35 739
Nbre de logements au 31/12/N	22 706
en €/logt	1 574

35 739
22 706
1 574

La SIDR mesure le coût de gestion de l'activité locative en additionnant 75% des dépenses d'administration générale et 100% des dépenses de gestion locative.

Coût de gestion de l'activité locative *stricto sensu*

(en Keuros)	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Frais d'administration générale (75%)	7 076	8 053	8 423	9 587	10 025	10 768	9 788
Frais d'administration Gestion Locative	11 852	11 440	12 146	13 530	15 401	15 389	14 491
Coût de gestion Activité Locative	18 928	19 493	20 569	23 117	25 426	26 157	24 279

Nbre de logements au 31/12/N	19 547	20 046	20 965	21 856	22 706	23 862	24 729
en €/logt	968	972	981	1 058	1 120	1 096	982

C'est ce coût de l'activité locative *stricto sensu* qui est habituellement commenté dans le rapport de gestion et l'accord d'intéressement de la SIDR. Ce mode de calcul permet de comparer des données homogènes (sans les dépenses d'aménagement) aux OLS d'outre-mer et de métropole. Malgré ces différences de méthode, l'évolution mise en avant par l'ANCOLS reste défavorable à la SIDR sur la période 2009-2013 dans les deux cas. A noter qu'une étude (Deloitte) réalisée en 2013 à la demande du conseil d'administration signalait déjà « une croissance de la masse salariale démultipliée par le GVT (6,5% par an) » et recommandait de « faire très attention à l'évolution de la structure des coûts, qui n'a pas encore connu d'inflexion significative ».

Cette « évolution significative » a bien eu lieu, mais à partir de 2014, soit après la période audité par l'ANCOLS.

Le Plan d'Evolution Stratégique « Excellence 2020 », validé par le Conseil d'Administration le 18/12/2014 en application de la « feuille de route » du nouveau Directeur Général, fixée par l'Etat et le Conseil Départemental en tant qu'actionnaires de référence, a fixé à l'entreprise des objectifs très ambitieux en matière de maîtrise de la masse salariale et de réduction des coûts de gestion.

Il s'en est suivi la mise en œuvre d'un plan de réduction des dépenses très énergique ainsi que l'optimisation de l'organisation et des procédures de production et de gestion. Conjuguées avec les économies d'échelle procurées par la croissance du patrimoine, ces mesures d'assainissement placent désormais la SIDR sur une trajectoire favorable en termes de baisse du coût de gestion.

La mise en œuvre des nouvelles orientations stratégiques de la société en 2014, s'est traduite dès l'exercice 2014 par une inflexion significative de l'évolution de ces paramètres :

- la croissance de la masse salariale, qui s'est élevée en moyenne annuelle à + 8 % entre 2007 et 2013, a été contenue à + 0,4 % en 2014, et a connu une baisse de - 2 % en 2015,
- le coût de gestion global société a enregistré une baisse de -4 % en 2014 et s'établit à 1 447 € / logement contre 1 510 €/logement en 2013,
- Pour l'exercice 2015, le coût de gestion global société s'élève à 1 217 €/logement, soit un niveau proche de la médiane de référence 2013 des SA d'HLM, qui est de 1 220€/logement. La baisse en 2015 du coût de gestion global de la société (-13%) combinée à l'augmentation (+4 %) du nombre de lots (génératrice d'économies d'échelle) induit une forte baisse du coût de gestion en 2015 (- 16 %).

Plan d'actions de maîtrise de la masse salariale à l'horizon 2020

Au-delà des mesures ponctuelles prises depuis 2014 en termes de maîtrise de la masse salariale et de gestion des effectifs, il était important d'ajuster l'organisation des services sur la base des différents constats qui ont pu être dressés depuis 2 ans tant sur la partie développement que sur la partie gestion locative.

Les ajustements de l'organisation de la Direction du Développement du Patrimoine intervenus début 2016 et le réagencement de la Direction de la Relation Client arrêté en 2016 permettent aujourd'hui de définir une "Politique des Ressources Humaines", adossée à une véritable Gestion Prévisionnelle des Emplois et des Compétences (plan d'actions signé en 2015) et qui reposera sur 3 grands axes :

- Une optimisation de l'organisation comme cela a été initié depuis 2015 (moins de directeurs et de niveaux hiérarchiques), recours aux emplois aidés et aux contrats de professionnalisation ou d'apprentissage pour anticiper d'éventuels départs,
- Une gestion dynamique des effectifs notamment en facilitant les départs de tous les salariés qui le souhaitent (35% des salariés ont plus de 50 ans) et en procédant à des mobilités ou à des recrutements sur des fonctions ou des postes à forte valeur ajoutée.

Une analyse du besoin sera effectuée poste par poste et salarié par salarié sur la base d'un nouveau référentiel de gestion pour définir les compétences nécessaires à l'exécution des missions ou pour permettre un futur changement de poste du salarié concerné,

- Une évolution de la politique salariale, qui n'entraînerait pas nécessairement une baisse des rémunérations unitaires mais une consolidation en lien avec les performances de l'entreprise et l'atteinte des objectifs communs globaux. Cette démarche a été initiée dans le cadre des Négociations Annuelles Obligatoires 2016 avec l'introduction d'une prime de performance pour l'ensemble du personnel ; celle-ci sera finalisée dans le cadre d'un accord d'entreprise à intervenir d'ici au 31.12.2016.

Cette stratégie aura pour effet à court terme d'augmenter ponctuellement la masse salariale sur les prochaines années (du fait de la nécessité de financer les ruptures conventionnelles et les départs à la retraite, de même que la mise en place d'une prime de performance attractive et d'un plan de formation conséquent sur plusieurs années) mais en contrepartie d'une baisse immédiate des effectifs et, à moyen terme, d'une diminution durable de la masse salariale.

Il est à noter que cette démarche s'inscrit également pleinement dans les objectifs fixés par le Conseil d'Administration de mai 2016 au Directeur Général de continuer à accompagner le changement avec un renforcement de la professionnalisation des personnels pour obtenir une amélioration significative de l'activité et de la qualité des services rendus aux clients.

Plan d'actions de réduction des coûts (PARC)

Dans le cadre du plan d'urgence conçu en 2014, il est vite apparu nécessaire de travailler spécifiquement sur une politique volontariste de réduction des dépenses de fonctionnement de l'entreprise.

Un objectif de réduction de 20% du volume des dépenses annuelles sur un horizon de trois ans (2015-2017) a été fixé. 19 postes de dépenses ont été identifiés et les pilotes désignés. Le groupe de travail a rapidement identifié une liste d'actions à engager pour dégager des économies.

Des réflexions ont également été menées pour améliorer certaines recettes et là aussi des actions concrètes ont été identifiées.

Le tableau ci-après donne l'état d'avancement des actions engagées, les gains enregistrés sur les exercices 2014 et 2015. Il convient de signaler que la liste des actions identifiées au lancement de la démarche évolue régulièrement : certaines actions sont abandonnées, d'autres sont amendées et de nouvelles actions sont introduites.

A titre d'exemple, nous pouvons citer quelques actions engagées :

- Gestion et suivi rigoureux des demandes de remboursement :
 - amélioration du remboursement des indemnités journalières de sécurité sociale (IJSS) et des indemnités complémentaires (COLLECTEAM) ;
 - systématisation des déclarations de sinistres (dommage ouvrage, perte d'exploitation...) ;
 - demande d'exonération, abattement et dégrèvement de TFPB en 2014, extension de nos demandes sur les logements en vacance stratégique pour démolition ou réhabilitation (2015) ;

- mobilisation des aides publiques existantes pour diverses actions notamment l'AGEFIP en 2015 pour des adaptations de postes de travail et de véhicules ;
- Changement de mode de fonctionnement :
 - arrêt des contrats de location de voitures, de matériels informatiques et acquisition de ces biens par la SIDR avec une politique de maintenance et de renouvellement plus adaptée (2014-2015) ;
 - mise en œuvre d'une analyse poussée des avantages comparés de la ré-internalisation partielle ou totale du CRC réalisée en 2015 et à renouveler en 2016 ;
- Révision des pratiques et besoins, renégociation des contrats existants :
 - Renouvellement du marché de téléphonie mobile avec un seul opérateur (2015) ;
 - Réduction drastique du recours à l'intérim (2015) ;
 - Renégociation des tarifs de publication des annonces légales (2015) ;
 - Réduction de certaines prestations d'assistance (honoraires des consultants..) ;
- Autres actions impactant nos charges et recettes :
 - Analyse de la réserve foncière et plan de cession ou rétrocession des fonciers et tréfonds non stratégiques, avec un impact direct sur le montant des taxes à acquitter et les frais d'entretien de la réserve foncière (2015) ;
 - Révision de la politique d'actualisation des loyers à la relocation et après travaux de remise en état importants (2016) ;
 - Obtention en 2015 d'une baisse significative des honoraires des notaires sur les montages en défiscalisation ;
 - Suivi de la récupération de la prime « Duflot » sur les prêts CDC 2013/2014 : 1 M€ encaissé à fin 2015.
- Mesures d'économies et de bonne pratique sur le fonctionnement courant :
 - Réduction du nombre d'abonnements pour les revues spécialisées (mise en place de fiche de circulation) ;
 - Etude de faisabilité sur le passage à des logiciels libres ;
 - Contrôle et suivi des états de dépenses (GSM, carburant, frais de déplacement...)
 - Bonnes pratiques (ne pas imprimer ses courriels, ne pas utiliser systématiquement l'impression couleurs, éteindre lumière et climatisation en partant...)

PLAN D' ACTIONS POUR LA REDUCTION DES COUTS PARC							
en K€	2012	2013		2014		2015	
Libellé	Réel	Réel	N / N-1	Réel	N/N-1	Réel	N/ N-1
Surveillance/Gardiennage	1 042	1 163	12%	1 040	-11%	1 028	-1%
Honoraires Conseils	1 144	1 049	-8%	841	-20%	702	-17%
Inf. : Logiciels : Amo.+Maint.+hono.	815	827	1%	746	-10%	780	5%
Flotte Automobile + Carburant	698	790	13%	796	1%	659	-17%
Inf. : Postes: Locations/Amort.	584	717	23%	619	-14%	660	7%
IK	651	656	1%	682	4%	565	-17%
Intérimaires	261	540	107%	555	3%	44	-92%
Formation	739	538	-27%	757	41%	508	-33%
Externalisation	567	651	15%	703	8%	744	6%
Téléphonie (Fixe/GSM)	447	442	-1%	424	-4%	518	22%
Cotisations Professionnelles	597	376	-37%	308	-18%	308	0%
Communication - Réceptions	364	356	-2%	401	13%	381	-5%
Entretien	336	325	-3%	361	11%	361	0%
Honoraires Avocats	268	282	5%	296	5%	190	-36%
Annonces JIR/Quot	251	271	8%	204	-25%	183	-10%
Frais postaux	265	241	-9%	321	33%	270	-16%
Energie : Eau Electricité	345	460	33%	386	-16%	350	-9%
Honoraires CAC	199	182	-9%	187	3%	223	19%
Missions	174	153	-12%	115	-25%	120	4%
TOTAL	9 747	10 019	3%	9 742	-3%	8 594	-12%

→ A fin 2015 ces mesures ont généré 1,4 M€ d'économies cumulées sur les 2 M€ fixés par la Direction Générale comme objectif à fin 2017.

Fiche action n°2

«Individualiser le mode de répartition de la TEOM par groupe d'habitations»

Constat de l'ANCOLS : « le traitement des charges n'est pas effectué correctement concernant la TEOM ; la récupération doit être individualisée »

1°) Cette question recouvre deux aspects :

1-1 D'une part, le mode de répartition entre les locataires de la TEOM payée par la SIDR,

Cette répartition se fait au prorata de la surface habitable des logements concernés.

D'un point de vue juridique, lorsque le contrat de bail ne précise pas les règles de répartition de la TEOM, le bailleur est libre d'adopter le mode de répartition qui lui convient (cf. Réponse ministérielle n° 44988 JOAN Q du 30 avril 1984 p. 2087 ; Cour d'appel de Paris 2ème chambre B, 27 octobre 1989 Rev. Loyers et copropriété 1990, com. 286).

La jurisprudence admet clairement une répartition de la TEOM au prorata des loyers ou au prorata des surfaces (CA de Paris 16ème chambre, section A, 19 octobre 2005 AJDI 2006 p. 276).

Le mode de répartition au prorata de la surface est donc selon nous tout à fait conforme à la réglementation et aux pratiques des autres bailleurs.

1-2 D'autre part, la répartition de la TEOM d'une manière globalisée par commune.

Cette approche par commune résulte avant tout d'une situation problématique du cadastre à La Réunion, avec en premier lieu des difficultés de rattachement des immeubles aux adresses.

En effet, certains avis d'imposition à la TEOM sont faits par bâtiment et d'autres par logement.

De plus, il existe des erreurs de concordance entre les fichiers de l'administration fiscale et ceux de la SIDR. Les avis détaillés de TEOM ne correspondent pas toujours aux logements ou aux groupes d'habitations visés.

Ainsi, si certains avis de taxes foncières et donc de TEOM pourraient être rattachés directement à un programme immobilier (et notamment pour les programmes récents), cela n'est pas possible dans tous les cas, en particulier pour les logements anciens.

A titre d'illustration, ci-dessous deux avis d'imposition détaillés à la TEOM envoyés par la DRFIP, qui se rapportent à des adresses qui recouvrent en fait plusieurs groupes d'habitations différents de la SIDR.

Exemple 1) Le détail des cotisations TEOM établi par la DRFIP pour 13 adresses **rue BRIDET**, concerne en fait 22 adresses de logements SIDR répartis sur 4 groupes différents de la SIDR : Chaudron 08, Chaudron 10, Le Messin, et le Cardinal.

PROPRIÉTÉS BÂTIES - DÉTAIL DES COTISATIONS

N° de facture 15 95 4010860 44
 Département 74 REUNION

FEUILLET N° 23/102

Commune 411 A SAINT DENIS

	Commune	Syndicat de communes	Inter-communalité	Département	Taxes spéciales	Taxe ordures ménagères	Taxe GEMAPI	Total des cotisations
Taux	23,10 %	%	%	12,94 %	0,761 %	14,80 %	%	
Adresse	0005 RUE BRIDET							
Base	878			878		65002		
Cotisation	203			114		12560		12897
Adresse	0007 RUE BRIDET							
Base	1047			1047		1496		
Cotisation	242			135		221		598
Adresse	0009 RUE BRIDET							
Base	1047			1047		1496		
Cotisation	242			135		221		598
Adresse	0010 RUE BRIDET							
Base	8824			8824	8824	8824		
Cotisation	2038			1142	67	1306		4553
Adresse	0011 RUE BRIDET							
Base	1047			1047		1496		
Cotisation	242			135		221		598
Adresse	0012 RUE BRIDET							
Base	3639			3639	3639	3639		
Cotisation	841			471	28	539		1879
Adresse	0013 RUE BRIDET							
Base	678			678		1253		
Cotisation	203			114		185		502
Adresse	0015 RUE BRIDET							
Base	678			678		1253		
Cotisation	203			114		185		502
Adresse	0017 RUE BRIDET							
Base	678			678		1253		
Cotisation	203			114		185		502
Adresse	0020 RUE BRIDET							
Base	3639			3639	3639	3639		
Cotisation	841			471	28	539		1879
Adresse	0022 RUE BRIDET							
Base	1984			1984	1984	1984		
Cotisation	458			257	15	294		1024
Adresse	0024 RUE BRIDET							
Base	3639			3639	3639	3639		
Cotisation	841			471	28	539		1879
Adresse	0026 RUE BRIDET							
Base	3639			3639	3639	3639		
Cotisation	841			471	28	539		1879
Adresse	0001 ALL DES BUREAUX							
Base	3861			3861		5615		
Cotisation	892			500		816		2208
Adresse	0003 ALL DES BUREAUX							
Base	1015			1015		1460		
Cotisation	234			131		215		580
Adresse	0005 ALL DES BUREAUX							
Base	776			776		1109		
Cotisation	179			100		164		443
Adresse	0007 ALL DES BUREAUX							
Base	85020			85020		121473		
Cotisation	19640			11002		17978		48620
Adresse	0002 RUE DU BUTOR							
Base	3391			3391		3391		
Cotisation	783			439		502		1724
Adresse	0002B RUE DU BUTOR							
Base	2667			2667		2667		
Cotisation	616			345		395		1356
Adresse	0003 RUE DU BUTOR							
Base	3493			3493		3493		
Cotisation	607			452		517		1776
Adresse	0003 RUE DES CAMELIAS							
Base	1622			1622		2316		
Cotisation	375			210		343		828
Adresse	0015 RUE DES CAMELIAS							
Base	2011			2011		2873		
Cotisation	465			280		425		1150



Code patrimoniale 1	Code patrimoniale 2	Code patrimoniale 3	Libellé patrimoine	Adresse
0008	F	F	CHAUDRON 008	21 RUE BRIDET SIDR CHAUDRON 008 97490 STE CLOTILDE
0008	F	F1	CHAUDRON 008	21 BIS RUE BRIDET SIDR CHAUDRON 008 97490 STE CLOTILDE
0008	G	G	CHAUDRON 008	23 RUE BRIDET SIDR CHAUDRON 008 97490 STE CLOTILDE
0010	DIV	DIV	CHAUDRON 010	19 RUE BRIDET SIDR CHAUDRON 010 97490 STE CLOTILDE
0010	G	G005	CHAUDRON 010	5 RUE BRIDET SIDR CHAUDRON 010 97490 STE CLOTILDE
0010	G	G007	CHAUDRON 010	7 RUE BRIDET SIDR CHAUDRON 010 97490 STE CLOTILDE
0010	G	G009	CHAUDRON 010	9 RUE BRIDET SIDR CHAUDRON 010 97490 STE CLOTILDE
0010	G	G011	CHAUDRON 010	11 RUE BRIDET SIDR CHAUDRON 010 97490 STE CLOTILDE
0010	G	G013	CHAUDRON 010	13 RUE BRIDET SIDR CHAUDRON 010 97490 STE CLOTILDE
0010	G	G015	CHAUDRON 010	15 RUE BRIDET SIDR CHAUDRON 010 97490 STE CLOTILDE
0010	G	G017	CHAUDRON 010	17 RUE BRIDET SIDR CHAUDRON 010 97490 STE CLOTILDE
0010	V	V019	CHAUDRON 010	19 RUE BRIDET SIDR CHAUDRON 010 97490 STE CLOTILDE
0130	F	F	CHAUDRON 0008	21 BIS RUE BRIDET CHAUDRON 8 97490 STE CLOTILDE
0141	COM2	COM	LE MESSIN	26 RUE BRIDET SIDR LE MESSIN 97490 STE CLOTILDE
0141	COM2	COM2	LE MESSIN	24 RUE BRIDET SIDR LE MESSIN 97490 STE CLOTILDE
0141	COM2	COM3	LE MESSIN	22 RUE BRIDET SIDR LE MESSIN 97490 STE CLOTILDE
0141	COM2	COM4	LE MESSIN	18 RUE BRIDET SIDR LE MESSIN 97490 STE CLOTILDE
0141	COM2	COM5	LE MESSIN	12 RUE BRIDET SIDR LE MESSIN 97490 STE CLOTILDE
0141	COM2	COM6	LE MESSIN	10 RUE BRIDET SIDR LE MESSIN 97490 STE CLOTILDE
0141	COM2	COM7	LE MESSIN	14 RUE BRIDET SIDR LE MESSIN 97490 STE CLOTILDE
0141	DIV	DIV	LE MESSIN	RUE BRIDET / LE MESSIN SIDR LE MESSIN 97490 STE CLOTILDE
0444	A	A	CARDINAL	5 RUE BRIDET 97490 STE CLOTILDE

Exemple 2) Le détail des cotisations TEOM établi par la DRFIP pour 16 adresses **rue du Muscadier**, ne nous permet pas de les affecter aux 25 adresses de logements SIDR, répartis sur 2 groupes d'habitations Welcome Ozoux et Joseph Bédier.

PROPRIÉTÉS BÂTIES - DÉTAIL DES COTISATIONS

N° de facture : 15 98 4010880 44
 Département : 974 REUNION

FEUILLET N° 78102

Commune : 411 A SAINT DENIS

Taux	Commune 23,10 %	Syndicat de communes %	Inter- communalité %	Département 12,94 %	Taxes spéciales 0,761 %	Taxe ordonne ménagères 14,80 %	Taxe GEMAPI %	Total des cotisations
Adresse Base Cotisation	0037 RUE DU MORBIHAN					2402 355		355
Adresse Base Cotisation	0039 RUE DU MORBIHAN					2402 355		355
Adresse Base Cotisation	0041 RUE DU MORBIHAN					2402 355		355
Adresse Base Cotisation	0043 RUE DU MORBIHAN					2616 387		387
Adresse Base Cotisation	0045 RUE DU MORBIHAN					2616 387		387
Adresse Base Cotisation	0047 RUE DU MORBIHAN					2402 355		355
Adresse Base Cotisation	0049 RUE DU MORBIHAN					2402 355		355
Adresse Base Cotisation	0001 RUE DU MUGUET 1422 328			1422 184		1422 210		722
Adresse Base Cotisation	0003 RUE DU MUGUET 1422 328			1422 184		1422 210		722
Adresse Base Cotisation	0005 RUE DU MUGUET 1608 371			1608 208		1608 238		817
Adresse Base Cotisation	0001 IMP DU MUGUET 1608 371			1608 208		1608 238		817
Adresse Base Cotisation	0002 IMP DU MUGUET 1608 371			1608 208		1608 238		817
Adresse Base Cotisation	0003 IMP DU MUGUET 1608 371			1608 208		1608 238		817
Adresse Base Cotisation	0004 IMP DU MUGUET 1422 328			1422 184		1422 210		722
Adresse Base Cotisation	0005 IMP DU MUGUET 1198 277			1198 155		1198 177		809
Adresse Base Cotisation	0006 IMP DU MUGUET 1422 328			1422 184		1422 210		722
Adresse Base Cotisation	0007 IMP DU MUGUET 1422 328			1422 184		1422 210		722
Adresse Base Cotisation	0008 IMP DU MUGUET 1608 371			1608 208		1608 238		817
Adresse Base Cotisation	0009 IMP DU MUGUET 1422 328			1422 184		1422 210		722
Adresse Base Cotisation	0010 IMP DU MUGUET 1608 371			1608 208		1608 238		817
Adresse Base Cotisation	RUE DU MUSCADIER 17062 3941			17062 208		17062 2525		8874
Adresse Base Cotisation	00018 RUE DU MUSCADIER 12918 2884			12918 1872		12918 1812		8588

PROPRIÉTÉS BÂTIES - DÉTAIL DES COTISATIONS

N° de facture : 15 08 4010880 44

FEUILLET N° 79/102

Département : 974 REUNION

Commune : 411 A SAINT DENIS

	Commune	Syndical de communes	Inter-communauté	Département	Taxes spéciales	Taxe ordures ménagères	Taxe GEMAPI	Total des cotisations
Taux	23,10 %	%	%	12,94 %	0,781 %	14,80 %	%	
Adresse	0002 RUE DU MUSCADIER							
Base	16416			16416		18416		
Cotisation	3792			2124		2430		8346
Adresse	0003 RUE DU MUSCADIER							
Base	14858			14858		14858		
Cotisation	3432			1923		2199		7554
Adresse	0004 RUE DU MUSCADIER							
Base	9963			9963		14231		
Cotisation	2301			1269		2108		5698
Adresse	0004B RUE DU MUSCADIER							
Base	17023			17023		17023		
Cotisation	3932			2203		2519		6654
Adresse	0004T RUE DU MUSCADIER							
Base	8489			8489		12139		
Cotisation	1983			1100		1797		4660
Adresse	0005 RUE DU MUSCADIER							
Base	16858			16858		16858		
Cotisation	3894			2181		2495		6570
Adresse	0006 RUE DU MUSCADIER							
Base	16581			16581		16581		
Cotisation	3830			2148		2454		8430
Adresse	00077 RUE DU MUSCADIER							
Base	16416			16416		16416		
Cotisation	3792			2124		2430		8346
Adresse	0008 RUE DU MUSCADIER							
Base	27859			27859		32767		
Cotisation	6435			3605		4850		14890
Adresse	0009 RUE DU MUSCADIER							
Base	16416			16416		16416		
Cotisation	3792			2124		2430		8346
Adresse	0010 RUE DU MUSCADIER							
Base	29288			29288		34279		
Cotisation	8766			3780		5073		15629
Adresse	0014 RUE DU MUSCADIER							
Base	9489			9489		13558		
Cotisation	2192			1228		2007		5427
Adresse	0020 RUE DU MUSCADIER							
Base	11255			11255		16076		
Cotisation	2800			1458		2379		6435
Adresse	0022 RUE DU MUSCADIER							
Base	12403			12403		17721		
Cotisation	2695			1805		2823		7093
Adresse	0001 BD NOTRE DAME DE LA TRINITE							
Base	1622			1622		2316		
Cotisation	375			210		343		928
Adresse	0005 BD NOTRE DAME DE LA TRINITE							
Base	1622			1622		2316		
Cotisation	375			210		343		928
Adresse	0009 BD NOTRE DAME DE LA TRINITE							
Base	1622			1622		2316		
Cotisation	375			210		343		928
Adresse	0014 BD NOTRE DAME DE LA TRINITE							
Base	59484			59484		85010		
Cotisation	13741			7997		12581		34019
Adresse	0029 BD NOTRE DAME DE LA TRINITE							
Base	864			864		1234		
Cotisation	200			112		183		495
Adresse	0002 ALL DES OEILLETB							
Base	1611			1611		1611		
Cotisation	372			208		238		618
Adresse	0004 ALL DES OEILLETB							
Base	1424			1424		1424		
Cotisation	329			184		211		724
Adresse	0008 ALL DES OEILLETB							
Base	1424			1424		1424		
Cotisation	329			184		211		724

Code patrimonial 1	Code patrimonial 2	Code patrimonial 3	Libellé patrimonial	Adresse
0145	A	A17	JPH BEDIER 1 2	17 RUE DU MUSCADIER SIDR JPH BEDIER 1 2 97490 STE CLOTILDE
0145	A	A23	JPH BEDIER 1 2	23 RUE DU MUSCADIER SIDR JPH BEDIER 1 2 97490 STE CLOTILDE
0145	B	B27	JPH BEDIER 1 2	27 RUE DU MUSCADIER SIDR JPH BEDIER 1 2 97490 STE CLOTILDE
0145	B	B29	JPH BEDIER 1 2	29 RUE DU MUSCADIER SIDR JPH BEDIER 1 2 97490 STE CLOTILDE
0145	C	C31	JPH BEDIER 1 2	31 RUE DU MUSCADIER SIDR JPH BEDIER 1 2 97490 STE CLOTILDE
0145	C	C33	JPH BEDIER 1 2	33 RUE DU MUSCADIER SIDR JPH BEDIER 1 2 97490 STE CLOTILDE
0145	COM	COM1	JPH BEDIER 1 2	15 RUE DU MUSCADIER SIDR JPH BEDIER 1 2 97490 STE CLOTILDE
0145	COM	COM2	JPH BEDIER 1 2	19 RUE DU MUSCADIER SIDR JPH BEDIER 1 2 97490 STE CLOTILDE
0145	COM	COM3	JPH BEDIER 1 2	21 RUE DU MUSCADIER SIDR JPH BEDIER 1 2 97490 STE CLOTILDE
0145	COM	COM4	JPH BEDIER 1 2	25 RUE DU MUSCADIER SIDR JPH BEDIER 1 2 97490 STE CLOTILDE
0145	D	D35	JPH BEDIER 1 2	35 RUE DU MUSCADIER SIDR JPH BEDIER 1 2 97490 STE CLOTILDE
0145	D	D37	JPH BEDIER 1 2	37 RUE DU MUSCADIER SIDR JPH BEDIER 1 2 97490 STE CLOTILDE
0145	E	E39	JPH BEDIER 1 2	39 RUE DU MUSCADIER SIDR JPH BEDIER 1 2 97490 STE CLOTILDE
0145	E	E41	JPH BEDIER 1 2	41 RUE DU MUSCADIER SIDR JPH BEDIER 1 2 97490 STE CLOTILDE
0145	E	E43	JPH BEDIER 1 2	43 RUE DU MUSCADIER SIDR JPH BEDIER 1 2 97490 STE CLOTILDE
0151	A	A	WELCOME OZOUX	20 RUE DU MUSCADIER SIDR WELCOME OZOUX 97490 STE CLOTILDE
0151	B	B	WELCOME OZOUX	22 RUE DU MUSCADIER SIDR WELCOME OZOUX 97490 STE CLOTILDE
0151	C	C	WELCOME OZOUX	14 RUE DU MUSCADIER SIDR WELCOME OZOUX 97490 STE CLOTILDE
0151	COM1	COM1	WELCOME OZOUX	12 RUE DU MUSCADIER SIDR WELCOME OZOUX 97490 STE CLOTILDE
0151	COM1	COM2	WELCOME OZOUX	16 RUE DU MUSCADIER SIDR WELCOME OZOUX 97490 STE CLOTILDE
0151	COM1	COM3	WELCOME OZOUX	8 RUE DU MUSCADIER SIDR WELCOME OZOUX 97490 STE CLOTILDE
0151	COM1	COM4	WELCOME OZOUX	2 RUE DU MUSCADIER SIDR WELCOME OZOUX 97490 STE CLOTILDE
0151	COM1	COM5	WELCOME OZOUX	6 RUE DU MUSCADIER SIDR WELCOME OZOUX 97490 STE CLOTILDE
0151	D	D	WELCOME OZOUX	10 RUE DU MUSCADIER SIDR WELCOME OZOUX 97490 STE CLOTILDE
0151	E	E	WELCOME OZOUX	4 RUE DU MUSCADIER SIDR WELCOME OZOUX 97490 STE CLOTILDE

L'imputation de cette TEOM au niveau du groupe d'habitations n'est donc pas possible, sans un travail de mise en concordance entre les bases cadastrales et les adresses de la DRFIP, avec les groupes d'habitations de la SIDR.

La SIDR a donc pris le parti de retenir une répartition de l'avis d'imposition de la TEOM établi au niveau de chaque commune, entre les locataires de la commune concernée, au prorata de la surface du logement.

La SIDR a dû tenir compte de la réalité de la taxe foncière (et, partant, de la TEOM) avec des valeurs cadastrales peu corrélées avec la valeur locative actuelle, et de l'impossibilité, en l'état, d'une affectation généralisée, au niveau des groupes d'habitations.

Malgré tout, cette pratique s'avère conforme à la réglementation et à la jurisprudence. Elle nous semble même générer une certaine équité économique pour les locataires à l'échelle de la commune considérée : ils sont bénéficiaires du même service d'enlèvement des ordures ménagères et le taux de TEOM est de surcroît unique à l'échelle de chaque commune.

Cela étant, l'ANCOLS nous a demandé d'établir une procédure permettant à l'avenir une répartition de la TEOM par programme locatif. Nous allons donner une suite favorable à cette demande.

Procédure tendant à une meilleure individualisation de la TEOM répercutée dans les charges locatives des locataires de la SIDR

	Quoi ?	Quand ?	Qui fait quoi ?
1	Réception des avis d'imposition TEOM / Commune	Septembre de chaque année	Envoi par DRFIP. La SIDR effectue le paiement global
2	Réception des avis d'imposition détaillés TEOM (feuillet individualisés) avec adresses / bâtiment ou / logement	15 jours à un mois après l'avis global	Envoi par DRFIP
3	Obtention de la matrice cadastrale pour tous les logements de la SIDR, par commune, avec mention du n° de section et de plan cadastral, l'adresse, l'identification des locaux, le n° invariant spécifique à chaque local, la base imposable, l'exonération éventuelle de TFPB	La SIDR a déjà obtenu cette matrice, mais peut obtenir un nouveau fichier à jour, à la demande	DGL – Resp administration locative
4	Mise à jour des fichiers logements SIDR pour mise en concordance avec les fichiers de la DRFIP (matrice cadastrale). Mise à jour dans le logiciel IKOS.	Octobre 2016	DRFIP
5	Constitution d'un fichier de correspondance permettant de faire le lien entre les feuillets individualisés de TEOM et les logements de la SIDR. Utilisation des références cadastrales de nos logements (<i>mise à jour par la DRFIP en octobre 2016</i>)	Janvier à mars 2017	3 agents en interne ou en CDD à temps plein pendant 3 mois
6	Compilation des montants de TEOM par groupe de gestion et création d'un fichier Excel reprenant ces informations	Avril 2017	Resp administration locative DGL
7	Transfert automatique des informations en comptabilité (montants TEOM regroupés / Groupes d'habitations) à partir du fichier Excel	Mai 2017	Resp administration locative -DGL Resp service informatique
8	Régularisation de la TEOM effectuée au nouveau des groupes d'habitations et non plus par communes	En Juin 2017 sur l'exercice 2016	Resp administration locative- DGL
9	Mise à jour IKOS et du fichier Excel avec les nouveaux groupes livrés Mise à jour chaque année des montants de TEOM <i>Nb : il est précisé que cet important travail de mise à jour nous permettra également de vérifier la bonne application de l'abattement de 30% de base imposable de TFPB dans les QPV</i>	Au fil de l'eau Septembre/Octobre de chaque année	Resp administration locative- DGL

2°) Concernant les autres observations de l'ANCOLS sur la TEOM, qui ne font pas l'objet de préconisations de l'ANCOLS

La récupération de la TEOM sur les programmes neufs :

La SIDR a confirmé aux inspecteurs de l'ANCOLS que, pour les programmes neufs, elle appliquait une provision pour charges locatives correspondant à 100 % des dépenses prévisionnelles (y compris la TEOM), dès la première location.

Non seulement cette pratique n'apparaît pas irrégulière, mais elle a même été instaurée pour protéger nos locataires :

- D'une part, elle répond à une approche « pédagogique » visant à habituer le client-locataire à payer un loyer « plein » (charges locatives incluses), dès son entrée dans les lieux.
- D'autre part, elle vise surtout à prendre en compte le niveau des charges locatives réelles futures pour déterminer correctement le taux d'effort lors de l'attribution des logements. L'objectif est d'éviter les situations d'impayés en prenant en compte dès le début du bail le montant mensuel de TEOM que le locataire aura à acquitter, au lieu de facturer des charges réduites lors de l'entrée dans les lieux, et de les augmenter brutalement l'année suivante. En effet, s'agissant d'une clientèle particulièrement vulnérable, les charges locatives constituent une part importante du « reste à charge » après allocation logement et les à-coups budgétaires sont toujours très déstabilisants pour les familles budgétairement fragiles.
- Enfin, ces provisions font l'objet d'un remboursement au moment de la régularisation des charges dès l'année N+1.

Par ailleurs, de nombreux programmes font l'objet d'une Déclaration d'Achèvement et de Conformité des Travaux en fin d'année civile (N-1), pour une mise en location en début d'année suivante (N). Dans ces cas, la TEOM est bien due sur ces logements dès la première année de mise en service (N) et exigible auprès de la SIDR via l'avis d'imposition TFPB reçu en septembre N. Elle doit bien alors être imputée aux locataires entrés en année N, au *pro rata temporis* (et le sera « au réel » via la régularisation des charges réalisée en N+1, provisions mensuelles appelées déduites).

Au vu de la position de l'ANCOLS dans son rapport définitif, la SIDR entend apporter les observations complémentaires suivantes :

La SIDR, Société Anonyme d'Economie Mixte, n'est pas soumise à l'article L 442-3 du CCH cité dans le rapport. Cet article, qui n'est pas relatif aux provisions pour charges, concerne les charges locatives récupérables par les organismes HLM, qui sont précisées dans un décret n° 82-955 du 9 novembre 1982. La SIDR relève, concernant les charges locatives, de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et du décret n° 87-713 du 26 août 1987.

Ce dernier texte permet, comme pour les HLM, la récupération de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM) sur les locataires.

L'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit en effet que les charges récupérables sont exigibles sur justification en contrepartie notamment des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

Ce texte de loi est relatif à l'exigibilité des charges récupérables et prévoit qu'elles peuvent être récupérées auprès des locataires sur justification.

Il faut se référer à l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 qui prévoit que ces charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent, dans ce cas, faire l'objet d'une régularisation annuelle.

Cet article précise que les demandes de provisions sont justifiées par le budget prévisionnel, lorsque le bailleur est une personne morale.

Conformément à cet article, la mise en service de programmes neufs de logements locatifs sociaux est accompagnée du calcul d'un budget prévisionnel des charges.

Ce budget provisionnel comprend la TEOM car, même si cette taxe n'est pas exigible la première année, elle le sera les années suivantes et elle constitue une charge que devront supporter les locataires à terme.

La loi prévoit une justification pour le paiement des charges auprès des locataires, mais elle prévoit une toute autre justification s'agissant des provisions puisqu'elle cite le budget prévisionnel.

Ce budget prévisionnel se justifie par l'obligation qui pèse sur les organismes HLM et les SEM gérant des logements sociaux, d'attribuer des logements sociaux adaptés aux besoins et aux ressources des demandeurs. En effet, l'article L 441-1 du CCH prévoit que pour l'attribution des logements, il est tenu compte notamment du patrimoine, de la composition, du niveau de ressources et des conditions de logement actuelles du ménage...

L'article L 441 du CCH précise que l'attribution des logements locatifs sociaux participe à la mise en œuvre du droit au logement, afin de satisfaire les besoins des personnes de ressources modestes et des personnes défavorisées.

Enfin, une réponse ministérielle n°14333 du 12 juin 1989 rappelle que les règles d'attribution "*ne font pas obligation aux organismes de prendre comme locataires des personnes dont les ressources ne permettraient pas d'acquitter le montant de leur loyer. Les organismes sont donc responsables de l'appréciation des capacités contributives des demandeurs de logement*". Ainsi, en cas d'impayé, un bailleur HLM pourrait se voir reprocher par un juge l'attribution d'un logement à un locataire qui ne serait pas en mesure d'en supporter le coût.

Au vu de l'ensemble de ces obligations, la provision pour charge mise en place par la SIDR qui comprend la TEOM est justifiée au regard de la réglementation en vigueur car elle fait partie du budget prévisionnel.

De plus, conformément à l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989, la provision pour charge est régularisée en fin d'année et donne lieu à remboursement puisque cette charge n'est pas exigible la première année.

Fiche action n° 3 :

« Améliorer le mode de fonctionnement des CAL »

Constat de l'ANCOLS : « la gestion de l'enregistrement et la radiation des demandes de logement ainsi que des attributions ne sont pas effectuées correctement ; la mise en œuvre des actions proposées doit permettre de rectifier ces irrégularités sauf pour la désignation des membres de la CAL (désignation nominative par le CA) »

1°) Concernant la désignation des membres CAL, qui doit selon l'ANCOLS être nominative

Il a été précisé aux auditeurs de l'ANCOLS que conformément à la réglementation, la SIDR dispose d'un règlement intérieur pour ses Commissions d'Attribution de Logements (CAL), élaboré avec un conseil externe spécialisé dans le logement social et validé initialement par le Conseil d'Administration lors de sa séance du 22/09/2011, en application de l'article R 441-9 du CCH.

Ce règlement intérieur prévoit que les six membres de chacune des cinq commissions sont désignés par leur fonction (et non de façon nominative).

Dans sa séance du 4/12/2014, le Conseil d'Administration a procédé, pour chacune des commissions, à la désignation nominative de l'administrateur et du représentant des locataires qui en sont membres, soit deux membres désignés nominativement sur six (outre le maire). Ce règlement intérieur a été modifié dans sa dernière version par le Conseil d'Administration lors de sa séance du 10 décembre 2015.

En revanche, les quatre autres membres de chaque commission, salariés de la SIDR, restent effectivement non désignés nominativement, mais par leur fonction au sein de la Société.

Cette possibilité nous paraît rester dans le cadre de la réglementation actuelle, selon la circulaire du 27 mars 1993 sur l'attribution des logements sociaux qui indique : *"Il est préférable que les membres de la commission soient nominativement désignés en cette qualité par le conseil, et non au titre des fonctions dont ils sont titulaires ; ce n'est que dans des cas exceptionnels que le conseil pourra nommer en qualité de membre de la commission le titulaire d'une fonction donnée quelle que soit son identité (exemple : "le responsable de la gestion"), et non pas désigner nominativement un membre"*.

Par ailleurs, des désignations nominatives nous semblent susceptibles d'affecter le bon fonctionnement opérationnel de ces commissions, et c'est en premier lieu pour des raisons pratiques que nous avons en partie maintenu cette désignation par fonction.

En effet, en 2015, la SIDR a tenu 159 séances de CAL, qui ont examiné 16 028 dossiers et attribué 2 818 logements.

De plus, l'attribution des logements doit se faire dans les meilleurs délais, tant pour répondre aux demandes pressantes de logements, que pour éviter la vacance de nos logements.

Le recours à des désignations exclusivement nominatives pourrait avoir pour effet de retarder ou d'empêcher des attributions du fait de l'absence des membres nominativement désignés, alors que s'il s'agit d'une fonction, un agent de la SIDR empêché peut facilement être remplacé par un collègue.

De plus cette pratique ne paraît nullement contraire aux textes, et de très nombreux bailleurs sociaux procèdent de la même manière que nous.

Cela étant, l'ANCOLS a estimé que la désignation non-nominative de tous les membres des CAL « s'éloignerait de l'esprit de la circulaire » et nous a demandé de faire délibérer le conseil d'administration sur une désignation nominative des membres des CAL, et de lui en rendre compte dans les 6 mois, soit avant le 6 décembre 2016.

Nous allons donner une suite favorable à cette demande. Elle consiste en une approbation des modifications du règlement intérieur de la CAL afin de prévoir la désignation nominative de tous ses membres. En outre, afin de tenir compte des absences des membres salariés de la SIDR, il sera proposé la désignation, également nominative, de suppléants.

L'attention du conseil est appelée sur le fait qu'il conviendra de ce fait de lui faire valider une mise à jour du règlement intérieur à chaque fois qu'un des membres désignés nominativement cessera ses fonctions.

Toutefois, afin de pourvoir au remplacement d'un membre de CAL, salarié de la SIDR, entre deux conseils d'administration, il est prévu que le conseil délègue au Directeur Général la possibilité de procéder à cette désignation, qui sera régularisée lors du conseil suivant.

(En annexe : règlement intérieur des CAL de la SIDR, modifié)

2°) Concernant les autres observations de l'ANCOLS sur les CAL

Absences aux commissions des représentants des locataires :

Les représentants des locataires désignés en conseil d'administration sont régulièrement convoqués à toutes les CAL. Malgré la désignation de titulaires et de suppléants, il est exact que ces représentants ne viennent pas régulièrement aux commissions.

Election des présidents de CAL :

Il est vrai que jusqu'à présent les CAL étaient présidées d'office par la Responsable du service Attributions, plus au fait du fonctionnement de celles-ci et garante de leur bonne tenue.

Toutefois, pour tenir compte de l'observation de l'ANCOLS et conformément au règlement intérieur de la CAL, il sera procédé formellement à l'élection du Président de chacune des CAL dès que la composition de celles-ci aura été arrêtée par le conseil d'administration.

Procès-verbaux des CAL :

S'agissant des mentions imprécises sur les PV des CAL :

La SIDR a mis en place des « pré-CAL » internes depuis 2012 : ces réunions sont organisées en agence entre le personnel de l'agence et les chargés d'affaires sociales (MOUS, ANRU, RHI, foncier,...) pour échanger sur les priorités.

Malgré ce dispositif, il peut arriver que le Gestionnaire de clientèle (encadrant les Chargés de clientèle) ou le Directeur d'agence soient présents en CAL à ce titre, pour faire part des priorités. Mais ils ne participent toutefois pas aux décisions et la feuille d'émargement distingue bien les « Membres de la CAL » de ces « Autres participants ».

La SIDR a toutefois pris bonne note de la nécessité d'établir des PV plus complets, reflétant les débats, retranscrivant clairement les attributions, et mieux formalisés.

Les PV des CAL sont désormais établis en séance et signés des seuls membres de la commission.

La future désignation nominative de l'ensemble des membres permettra également une meilleure lisibilité des décisions.

S'agissant du processus d'attribution pour les opérations neuves :

Il n'est effectivement pas encore automatisé sur notre logiciel IKOS, principalement du fait d'un traitement trop tardif des données, ce qui est source d'anomalies. Mais la normalisation de ce processus est effectivement prévue pour 2017.

Fiche action n°4

**« Calculer les frais de conduites d'opérations non pas forfaitairement
mais à partir des coûts réels »**

« Les frais de conduite d'opération sont calculés de manière forfaitaire et non au coût réel (non conforme au plan comptable général / règlement n° 99-03 du 29 avril 1999 du comité de la réglementation comptable – article 447/72 – production immobilisée). »

Historique et évolution de la doctrine comptable :

La SIDR prend note de l'observation et fait observer que l'application d'un taux forfaitaire pour l'imputation des coûts internes est une ancienne pratique développée dans la circulaire n° 87-52 du 16 juin 1987, émise par le ministère du logement, qui fixe les modalités d'incorporation de ces coûts internes avec un taux maximum au titre de la conduite d'opération de 1,3 % du coût de production des immeubles (hors terrains), et un taux maximum au titre de la maîtrise d'ouvrage de 2,0 % de ce même coût de production, pour une incorporation forfaitaire maximale à hauteur de 3,3 % du coût de production.

Les dispositions du CRC 2004-06 et l'instruction comptable de 2005 précisent que, pour les coûts internes, les organismes doivent respecter le principe de l'imputation rationnelle et effectuer les imputations de coûts internes, en tenant compte du niveau réel d'activité de l'organisme par rapport à sa capacité de production. Il est rappelé, pour les frais de personnel, qu'il s'agit de ceux affectés directement aux tâches engagées pendant la période de construction et qui peuvent être attachés directement à un programme déterminé.

Pratique de la SIDR jusqu'en 2016 :

Les charges de la mission de maîtrise d'ouvrage (coûts internes du Service) sont suivies de façon organisée par le dispositif de contrôle de gestion.

Le Service comptable applique une imputation forfaitaire des coûts de conduite d'opération et maîtrise d'ouvrage à hauteur de 3,0 % du coût de production (hors terrains) sur chaque opération d'investissement (pourcentage réduit à 0,75 % pour les opérations acquises en VEFA). Lors de chaque clôture comptable, le Service comptable réalise un contrôle pour s'assurer que le coût forfaitaire total imputé aux opérations (= coût immobilisé) est inférieur au coût réel du Service.

Une quote-part du coût de la mission peut ainsi rester supportée par le résultat de l'exercice. En cas de sous-activité (montant d'investissement limité), ce « reste à charge » (du résultat comptable de la période) se trouverait bien sensiblement augmenté.

Plan d'action proposé :

Une étude va être réalisée au 3^{ème} trimestre 2016 avec un cabinet d'expertise comptable qui a mené une réflexion sur la problématique des frais internes depuis début 2016 à partir des expériences de ses clients dans ce domaine.

Procédure retenue :

1. Identification des opérations par activité (aménagement, construction neuve en propre, VEFA externes, maintenance du patrimoine) :

Les activités de production menées en interne par la SIDR peuvent conduire à des mobilisations de temps (et donc de coûts internes) significativement différents en équivalent logement. Les équipes mobilisées et les missions menées peuvent également être différentes. Ainsi, les missions de maîtrise d'ouvrage de maintenance du patrimoine dont la réhabilitation impliquent le plus souvent une phase de relogement et une maîtrise élevée des techniques du bâtiment, tandis que la construction neuve demande une bonne expérience des montages.

2. Recensement des personnes affectées à ces activités avec masse salariale et autres dépenses directes :

Il n'est pas possible d'intégrer au coût de production des constructions réalisées par le bailleur social une quote-part des frais de fonctionnement de la dite entité. Seuls les coûts de revient des personnes affectées à la production ou à la coordination d'étude, la supervision des travaux, ainsi que les coûts divers liés aux dites production, coordination et supervision peuvent être intégrés.

3. Définition d'un référentiel de forfaits réels de conduite opérationnelle par activité en s'appuyant sur des clés de répartition de ces charges directes :

La méthode du forfait réel de conduite opérationnelle par activité est conforme aux définitions données par le Plan Comptable Général et aux guides comptables professionnels. Les clefs de répartition seront déterminées avec le consultant. Les hypothèses actuelles sont les suivantes : nombre de logements, volume de travaux réalisés, temps standards passés... Cette méthode permet d'imputer les charges au programme en fonction des stades d'avancement, qui reflète bien les tâches à accomplir par une équipe de production. Les forfaits seront à déterminer pour la première application, à mesurer dans le temps et à faire évoluer, tout en surveillant le risque de sous activité.

4. Phasage et activation du forfait réel de conduite opérationnelle en fonction de l'avancement de l'opération :

Il est estimé annuellement un montant forfaitaire de conduite d'opération moyen par logement, en fonction de l'analyse des charges réelles et ce forfait est imputé à chaque logement produit en fonction de l'avancement de la mission de maîtrise d'ouvrage : phase d'étude jusqu' au PC obtenu ; phase de montage et de financement jusqu'à l'OS ; phase de construction jusqu' à la livraison ; ...

5. Calcul d'un coût interne moyen à partir des coûts réels analytiques sur les cinq dernières années :

Depuis longtemps, la SIDR suit ses coûts réels de production internes de logements, ce qui permet à la fois de vérifier qu'il n'y a pas de marge interne activée mais aussi de mesurer leur évolution dans le temps.

6. Détermination des forfaits réels de conduite opérationnelle en fonction de la capacité normale :

L'imputation rationnelle consiste à déterminer les montants incorporables sur la base d'une capacité normale de production, afin de ne pas activer de la sous-activité. Il est possible de croiser deux démarches : moyenne des forfaits réels des cinq dernières précédentes ; détermination avec la direction de la production de la capacité de production normale de production en logements par an et détermination du forfait standard de production en divisant le coût direct du service par le nombre de logements moyen à produire par an.

Enjeux :

- S'assurer que les dépenses réparties en maîtrise d'ouvrage soient hors frais généraux et de structure
- S'assurer que les opérations existantes ne supportent pas le coût de la sous-activité
- Ne pas tomber dans une gestion « usine à gaz » de fiches de temps trop détaillées.

Calendrier :

- Phase d'étude : 3^{ème} trimestre 2016
Fin août : note d'étape du cabinet d'expertise comptable
2^{ème} quinzaine de septembre : proposition d'une méthodologie par le cabinet d'expertise comptable et validation avec les commissaires aux comptes.

 - Phase de paramétrage informatique : 4^{ème} trimestre 2016
Le prestataire PROLOGIC qui gère le logiciel GESPROJET de gestion de nos opérations d'investissement accompagnera les activités de Développement (aménagement, construction neuve, réhabilitation et maintenance du patrimoine) pour le paramétrage dans le module de suivi d'activités.
-
- Mise en œuvre opérationnelle : à compter de l'année 2017

En conclusion :

La démarche proposée basée sur des forfaits réels de conduite opérationnelle par logement permet tout à la fois de respecter les principaux fondamentaux d'activation des coûts internes de production, tout en évitant de tomber dans une « usine à gaz ».

Elle vise également à mieux cerner les coûts réels de production par activité, à définir des standards de production ; à utiliser davantage la comptabilité analytique et les temps passés.

OBSERVATIONS ADDITIONNELLES « AU FIL DU RAPPORT »

Rapport définitif de contrôle de l'ANCOLS n° 2015-029 :

Observations additionnelles au fil du rapport

1) Rapport page 4 :

« ... la société immobilière du département de la Réunion (SIDR) est une société anonyme d'économie mixte d'Etat (SIDOM), dont l'actionnaire majoritaire est l'Etat, représenté par sept administrateurs sur les treize qui composent le conseil d'administration. »

Le rapport définitif comporte des erreurs matérielles. Au sein du conseil d'administration, qui était en 2015 présidé par M. Alain ARMAND (Cf. Fiche récapitulative du rapport), l'Etat n'est pas représenté par sept administrateurs, mais par quatre administrateurs qui étaient, à l'époque du contrôle :

- Madame Catherine ROZAN, représentant le ministère de l'Economie et des Finances (*avec comme suppléant M. Pierre-Eloi BRUYERRE*)
- Monsieur Daniel FAUVRE, représentant le ministère de l'Ecologie, du Développement durable, des Transports et du Logement
- Madame Geneviève TREJAUT, représentant la Direction Générale des Finances Publiques
- Monsieur Rémy DARROUX, représentant le Ministère de l'Outre-Mer

En outre, l'AFD est représentée par deux administrateurs :

- Madame Audrey GUIRAL-NAEPELS
- Monsieur Stéphane FOUCAULT

A cela s'ajoutent les quatre administrateurs représentant le Département de la Réunion, et trois privés (2 administrateurs représentant les actionnaires privés et 1 représentant les familles).

2) Rapport page 8 :

« Des marchés de prestation ont été passés sans mise en concurrence préalable, notamment pour des prestations d'avocats (non conforme aux dispositions de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 et de son décret d'application). (...) La SIDR a décidé pour 2016, de définir une procédure de mise en concurrence des marchés de services juridiques fournis par les avocats, tenant compte du décret d'application de l'ordonnance du 23 juillet 2015. »

La SIDR avait répondu sur ce point à l'ANCOLS en confirmant qu'elle n'avait effectivement pas mis en place jusqu'à présent de procédures formalisées, même adaptées, pour le choix de ses avocats.

La SIDR estime néanmoins qu'en l'état du Droit qui lui était applicable (ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 et décret d'application 2005-742 du 30 décembre 2005), ces textes ont été respectés.

La SIDR n'est en effet pas soumise au code des marchés publics.

De plus, elle a rappelé que la Directive Européenne sur les marchés n° 2014/24/UE du 26 février 2014 exclut expressément de son champ d'application les marchés de services juridiques relatifs à toute procédure devant les tribunaux ou les prestations de conseil pouvant déboucher sur un contentieux judiciaire.

Enfin, la SIDR a respecté les grands principes de la commande publique, à savoir la liberté d'accès à la commande publique, l'égalité de traitement des candidats et la transparence des procédures.

En effet, la SIDR a recours à un large panel d'avocats, basés à la Réunion ou en métropole (ex : Cour de Cassation), en fonction de leurs compétences ou de leurs spécialités au regard de la nature de l'affaire, de l'éventuelle urgence (référé), ou encore de la compétence géographique des juridictions saisies (choix d'avocats situés dans le ressort du TGI Saint-Denis ou TGI de Saint-Pierre).

Ainsi, différents avocats interviennent pour la SIDR en matière de contentieux locatifs, de droit social, de droit pénal, de droit immobilier et de l'urbanisme, de droit civil, de droit fiscal, etc.

Le budget annuel moyen des honoraires d'avocats, tous services et tous dossiers confondus, est sur les années 2013 à 2016, de l'ordre de 230 K€, réparti en une dizaine d'avocats, avec un montant annuel moyen par dossier d'environ 3 000 euros. En dehors d'une affaire immobilière lourde, aucun cabinet d'avocat ne bénéficie donc d'un volume de prestations particulièrement conséquent.

L'ANCOLS ayant maintenu sa remarque dans son rapport définitif, la SIDR propose au conseil d'administration de valider la présente réponse complémentaire en vue de publication en même temps que le rapport définitif.

Les textes qui s'appliquaient jusqu'à présent à la SIDR ont été abrogés par l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 qui a transposé en France de la Directive européenne du 26 février 2014, et regroupé dans un seul cadre l'ensemble des règles figurant auparavant dans le Code des marchés publics et dans l'ordonnance de 2005. Cette transposition s'est achevée avec le décret d'application n° 2016-360 du 25 mars 2016.

Il en résulte notamment que la France, en contradiction avec la Directive, a maintenu les marchés de services juridiques de représentation en justice dans le champ des obligations de mise en concurrence. De plus, les marchés de services « allégés » des articles 30 du CMP ou 9 du décret de 2005, disparaissent.

Dans ces conditions, la SIDR a décidé, pour 2016, de définir une procédure de mise en concurrence adaptée pour ses marchés de services juridiques fournis par les avocats, tenant compte des règles définies par l'ordonnance de 2015 et du décret de mars 2016, en veillant à ce que la procédure permette de conserver la réactivité et les compétences nécessaires dans ces domaines.

En effet, les marchés de service juridique de représentation en justice ne sont pas soumis aux règles applicables aux marchés devant être passés selon une procédure formalisée (art 29 du décret du 25/03/2016).

L'acheteur peut définir librement les modalités de publicité et de mise en concurrence en fonction des montants et des caractéristiques du marché. De plus, dans les cas cités à l'article 30 du décret de 2016, la SIDR pourra recourir à un marché négocié sans publicité ni mise en concurrence (ex : en cas d'urgence impérieuse).

3) Rapport page 14 :

« Les procédures de recouvrement auprès des salariés en impayés ne sont pas satisfaisantes »

La SIDR a déjà répondu que le recouvrement des impayés des salariés-locataires était effectué en appliquant les procédures prévues pour tous ses locataires et qu'elle s'attachait à rétablir la situation dans les meilleurs délais, comme le montrent les premiers résultats obtenus.

Dès mai 2015, un courriel a été adressé aux salariés concernés pour leur demander de bien vouloir procéder dans les plus brefs délais à la régularisation de leur situation, ou de se rapprocher des conseillères sociales de la SIDR ou des agents contentieux, pour signaler leurs difficultés et convenir d'un échéancier de paiement.

Un suivi régulier des salariés débiteurs avait alors été mis en place :

- une liste spécifique est éditée tous les 16 du mois et contrôlée par le Responsable du Service du Contentieux Locatif ;
- un point est transmis régulièrement au Directeur Juridique et au Directeur des Ressources Humaines ;
- les possibilités spécifiques de recouvrement (sur salaires) sont étudiées avec la DRH, notamment la saisie des primes d'intéressement

La SIDR confirme aujourd'hui qu'elle n'entend faire preuve d'aucune tolérance particulière pour ces salariés-locataires quant au respect de leurs obligations locatives.

Depuis l'année 2015, (suite aux remarques de l'ANCOLS), un suivi spécifique est fait par le contentieux sur ces dossiers : liste éditée et analysée tous les mois.

- Ils entrent dans le même traitement impayés que les autres locataires (relances 1, relances 2, relances 3, Opposition sur allocation logement, plans d'apurement, Mise en demeure....)
- Pour les salariés qui le souhaitent, la conseillère sociale intervient et les aides à résorber leurs impayés. Ils sont en suivi social. D'autres sont en commission de surendettement, ou en attente d'un relogement.
- D'autres contactent le service contentieux pour obtenir des délais de paiement.
- Enfin, pour les salariés qui ne respectent pas leurs engagements, ou qui refusent catégoriquement de solder leur dette, le service contentieux poursuit la procédure judiciaire identique à celle des autres locataires (assignations, jugements, résiliation de bail, saisies).

4) Rapport page 15 :

« La société constate une dégradation de la situation de ses locataires ainsi qu'une situation d'impayés précoces y compris sur les programmes neufs ».

Sur les groupes neufs, la société fait le constat que les niveaux de loyers pour des logements de surface en règle générale plus grande que les logements anciens génèrent régulièrement une tension par rapport aux ressources des familles, le taux d'effort maximal étant régulièrement atteint.

Une analyse statistique conduite en juillet 2015 démontre effectivement que les situations d'impayés sont statistiquement plus présentes sur les groupes d'habitation âgés de 1 à 5 ans, quel que soit le mode de production (en propre ou en VEFA).

- L'analyse démontre que le facteur aggravant n'est pas le loyer au m², mais le loyer du logement pris dans sa totalité. La décision a été prise, traduite dans l'ajustement du Cahier des Exigences Techniques, de repositionner des surfaces de logement plus proche des surfaces minimales et d'accorder une extrême vigilance à la surface des logements et au couple « surface-loyer ». Toutefois, cette modification des données de programmation ne donnera son plein effet qu'à la livraison des logements répondant à ces nouvelles spécifications (dans 5 ans).
- L'autre volet de l'analyse est lié aux conditions de livraison des logements avec le recours aux mécanismes de VEFA et de défiscalisation. Les aléas rencontrés par les opérateurs ont fortement influé sur les dates de livraison, ne permettant pas toujours le respect des dates prévisionnelles. Conjuguées à l'obligation de mise en location dans les 6 mois de la DAT souvent déposée à des dates déterminées par l'opérateur sans information de la société, les situations réelles de livraison des logements n'ont pas toujours permis la préparation des familles au logement, pourtant indispensable pour sécuriser la constitution des dépôts de garantie, frais d'ouverture de compteurs, 1^{er} loyer avant perception de l'AL, etc. La réponse de la SIDR sur ce point, outre l'application des dispositions contractuelles des actes de VEFA, est la réorientation vers un mode de production internalisé et la baisse significative de la part des VEFA dans sa production totale.

5) Rapport page 15 :

« ... l'entretien et la maintenance des parties communes sont insuffisants. (...) deux locataires sur trois seulement sont satisfaits de la maintenance générale des parties communes et de leur propreté. (...) Il a pu être constaté des niveaux de propreté très variables selon les groupes ».

Il s'agit effectivement d'un point de vigilance qui interpelle la société.

Le nettoyage et l'entretien des parties communes, y compris les espaces verts attenants, est effectué soit en régie par du personnel SIDR, soit par des marchés confiés à des tiers après mise en concurrence.

Ces marchés, qui comportent la reprise des personnels en place, ont été renouvelés en juillet 2015, avec des reconductions au 1^{er} janvier 2017 et 2018, permettant ainsi, au cas où il n'y aurait pas de résultats satisfaisants de les résilier, en tout ou partie, pour identifier de nouveaux opérateurs de nettoyage et maintenance.

Ce volet englobe également le traitement des « encombrants » qui est effectivement une source de nuisance visuelle.

Le constat, partagé par les collectivités, également organisatrices de la collecte et du ramassage des déchets et encombrants, a conduit, pour les groupes d'habitations inscrits en Quartiers de Politique Prioritaire de la Ville (soit près de la moitié du parc locatif), à inscrire des actions fortes centrées sur ces problématiques. Ces actions couvrent un champ d'intervention allant de la construction ou de l'aménagement d'aires de collecte ou pré-collecte d'encombrants ou d'aménagement d'aire de stockage de poubelles jusqu'aux actions de pédagogie et de médiation, en partenariat avec les intercommunalités, auprès des locataires et usagers.

Enfin, la société réfléchit à une amélioration de son organisation en créant un Pôle d'Expertise sur les aspects traditionnels de Gestion Urbaine de Proximité, l'expert désigné étant chargé d'assurer la maîtrise totale de ce type de problèmes, de développer des réponses adaptées aux spécifications du bailleur et au contexte local ainsi que d'homogénéiser et d'harmoniser les pratiques à l'échelle de la Réunion.

6) Rapport page 16 :

« ... des éclairages font défaut dans les cages d'escaliers et autres parties communes, des mécanismes d'ouvertures de portes sont hors service, et les portes tenues ouvertes par des cordes. Le défaut de présence quotidienne (ou de passage) d'un gardien ou d'un employé d'immeuble dans les résidences ne permet pas d'assurer une veille suffisante du patrimoine ».

La veille du patrimoine est assurée par les personnels de proximité et d'entretien, aussi bien en régie qu'en intervention externalisée.

Les marchés de nettoyage des parties communes et d'entretien des espaces verts, renouvelés en juillet 2015 pour une période de 3 ans avec clause de « reconduction au 1^{er} janvier 2017 et 2018 » comportent spécifiquement le remplacement des éclairages défectueux (ampoules) par les personnels de nettoyage (les agents SIDR disposent des habilitations électriques de 1^{er} niveau pour effectuer ces tâches).

Par ailleurs, les agents de sécurité et de surveillance présents sur les groupes pour assurer une présence en dehors des heures d'ouverture des bureaux ont aussi pour consigne de relever dans leur registre de main courante les dysfonctionnements d'équipements qu'ils constatent à l'occasion de leurs rondes.

Enfin, la SIDR a élaboré une « check-list » type permettant à chaque collaborateur se rendant sur un groupe, notamment les chargés de clientèle, de diagnostiquer de manière simple les principaux dysfonctionnements et de signaler à la filière technique les réparations à apporter.

Cette fiche, effectivement peu utilisée, doit être remise en pratique. Combinée au suivi des réclamations signalées par les locataires, elle permet un meilleur traitement de ces points.

Enfin, la Direction du Patrimoine conduit un plan pluriannuel « Investissement Eclairage » des groupes d'habitation pour à la fois assurer des niveaux d'éclairage améliorés et mettre en œuvre des équipements anti-vandalisme et des ampoules de durée de vie plus longue. Ce programme de « relamping », inscrit dans une démarche de Développement Durable, doit permettre la mise à niveau des anciens groupes d'habitation (14 groupes traités en 2016).

Pour conclure, constatons que les réclamations pour défaut d'éclairage des parties communes ne représentent que 4,79% des réclamations techniques (base juillet 2016) et que celles relatives aux portes et portails 2,10%.

7) Rapport page 16 :

« Le traitement des réclamations n'est pas suffisant. Le nombre de réclamations et le stock sont importants... (...) le contrôle après intervention n'est pas systématique... »

De nombreux facteurs expliquent l'augmentation du nombre de réclamations techniques (ou *affaires techniques*) non traitées : la mise en place d'un centre téléphonique externe d'enregistrement des réclamations (CRC) en 2012 a créé un « appel d'air » en facilitant l'enregistrement des réclamations à tout moment. De plus, les défauts techniques des livraisons récentes en VEFA sont venues les exacerber, et l'absence de réingénierie de nos processus et de nos métiers techniques liés au traitement des réclamations a aggravé le phénomène en l'absence d'outil informatique permettant de suivre précisément les réclamations...

Diverses propositions ont été faites dans le cadre du projet de réorganisation des services en charge de la relation client (« Perform DRC »). Certaines ont déjà été mises en œuvre, d'autres le seront dans les prochains mois. Les principaux axes d'amélioration sont les suivants :

- définition de catégories de réclamations fines permettant d'affecter celles-ci à un centre de responsabilité précis pour traitement : agence, patrimoine, service juridique, service production.
- Définition (ou parfois réaffirmation) de procédures de traitement spécifiques par catégorie de réclamation : GPA, sinistres, travaux intérieur logement, contrats de maintenance, ...
- Paramétrage de l'outil informatique (IKOS module réclamations) afin qu'il soit le reflet très précis des procédures définies par catégorie de réclamations. Le paramétrage a été fait de telle sorte que les informations de délais et de personnes responsables du traitement soient toujours clairement définies et accessibles aux collaborateurs
- définition d'objectifs précis en termes de délais (entre l'enregistrement d'une réclamation et un courrier d'information au locataire, entre l'enregistrement et la réalisation des travaux, entre la fin des travaux et l'appel satisfaction au client...).
- Analyse des chiffres niveau terrain et direction générale, et réunions résultats régulières
- Mise en place d'un chargé de réclamations par agence. Il s'agit d'une personne qui analyse les réclamations enregistrées par le centre d'appel, les qualifie (classifie et détaille) si nécessaire, et qui aiguille les réclamations vers le canal de traitement le plus approprié. Il vérifie aussi le bon respect des délais de traitement, et relance et alerte les collaborateurs en cas de problème. C'est la pierre angulaire du traitement des réclamations.
- Plus généralement, mise en place (en cours) d'une filière technique complète. Le principe est de spécialiser les intervenants sur des grandes familles d'interventions : contrats de maintenance, GPA, travaux patrimoniaux lourds, travaux d'entretien courant, ...

- Mise en place d'une politique fournisseurs, et d'une véritable gestion des fournisseurs (en cours). Il s'agit d'établir un partenariat tel que les entreprises interviendront plus rapidement, plus efficacement, avec un meilleur reporting d'activité et en respectant un certain nombre de niveaux de service, en contrepartie de quoi les entreprises auront une meilleure visibilité sur le volume d'activité offert par la SIDR, ce qui leur permet d'anticiper leur propre activité, leur volume d'affaires, leurs recrutements, leurs investissements, ...
- Mise en place d'un contrôle qualité de premier niveau quasi systématique des interventions techniques par appel des locataires dès la fin des travaux
- Mise en place d'un contrôle qualité de second niveau non systématique (par échantillonnage) des interventions techniques effectuées par des techniciens SIDR
- Renforcement de l'évaluation des fournisseurs intervenant dans le traitement des réclamations. Cette évaluation permettra d'une part de manager les fournisseurs, et donc de monter en compétence, et d'autre part de sélectionner les fournisseurs les plus performants. Etc.

Par ailleurs, la direction générale a défini le traitement des réclamations comme la priorité absolue de la Direction de la Relation Client, ainsi que de l'ensemble de la SIDR. Cette priorité s'est entre autres traduite par la mise en œuvre d'une Equipe Projet Réclamations (EPR) travaillant sur les groupes d'habitation sinistrés ainsi que sur le stock et le flux. Un montant supplémentaire de 2M€ a été mis à disposition des agences pour les réclamations d'entretien courant. Ces activités font l'objet d'un suivi résultats et budgétaire régulier.

8) Rapport page 19 :

« ... la société confirme son objectif de ramener le nombre moyen de production à 500 logements par an à l'horizon 2020. »

La SIDR a calibré ses prévisions d'investissements neufs à environ 500 logements par an en cohérence avec le niveau prévisionnel des disponibilités budgétaires (LBU, crédit d'impôt, etc.). Cela devrait lui permettre de satisfaire une partie significative des besoins et des capacités de production à l'échelle du territoire.

Par ailleurs, il y a lieu de souligner que ces orientations stratégiques se conjuguent avec les dispositions prises en 2014 par l'Etat en matière de financement du logement social. Ces dispositions amènent à une consommation de crédits LBU par logement beaucoup plus importante que dans les années précédentes, limitant donc mécaniquement le potentiel de programmation de nouveaux logements neufs à enveloppe globale de financement LBU constante. A titre indicatif, le montant moyen de consommation de LBU a augmenté de 5 000 euros par logement LLTS entre 2014 et 2015.

9) Rapport page 19 :

« Les opérations à risques réalisées dans le cadre de la défiscalisation »

« Juliette » et « Matisse » sont deux opérations acquises auprès du promoteur-constructeur ARHES qui ont mis en exergue les difficultés liées à la défaillance technique et financière d'un promoteur. La SIDR est intervenue en mettant en œuvre des dispositifs différents pour limiter les dommages :

- Concernant « Juliette » (61 logements LLTS), le promoteur défaillant a abandonné le chantier en cours de réalisation. La Garantie Financière d'Achèvement (GFA) a été activée et le garant, la Société Elite, est intervenu en règlement des travaux restant à réaliser pour l'achèvement de l'opération.

Ces travaux ont inclus des surcoûts à hauteur de 1,8 M€, couverts dans le cadre d'une transaction avec l'assureur Elite à hauteur de 1,5 M€, laissant un surcoût net pour la SIDR de 0,3 M€. Ce dossier suit maintenant son cours normal ; la réception du chantier devrait être constatée au 3^{ème} trimestre 2016.

- L'opération globale « Matisse » (consistant en 3 opérations distinctes pour un total de 141 logements LLTS et PLS) a également été arrêtée en cours de chantier par le promoteur ARHES au stade des fondations (sur la seule 1^{ère} opération). Compte tenu du faible avancement technique et de fondations réalisées non conformes, la SIDR a décidé de ne pas faire intervenir la GFA, mais d'agir dans l'objectif de reprendre l'opération en propre : une hypothèque conventionnelle a pu être prise sur les terrains d'assiette (appartenant aux trois véhicules de portage) et il a été demandé au mandataire judiciaire la signature d'un acte de résiliation des VEFA. Le coût des fondations payé par la SIDR, soit 0,5 M€, a été provisionné dès 2012. Les études sont en cours pour un projet entièrement revu, en accord avec la Ville.

Par ailleurs, l'opération « Le Portail » (10 logements PLS), acquise auprès d'un promoteur non professionnel, a enregistré des surcoûts d'un montant total de 1,5 M€ (ayant fait l'objet de provision comptable dès le 31/12/2013, ajusté au 31/12/2014 et au 31/12/2015). Le risque fiscal lié au montage en défiscalisation et généré par le retard des travaux a été réduit par l'obtention d'une prorogation de l'agrément fiscal jusqu'au 1^{er} octobre 2016. Au niveau technique, la SIDR a fait le choix de reprendre la conduite de l'opération via un Contrat de Promotion Immobilière et les travaux ont repris début 2016. L'opération sera mise en location au 4^{ème} trimestre 2016.

10) Rapport page 20 :

« Le contrôle de deux opérations de construction a révélé des écarts importants entre le prix de revient initial des opérations et le prix de revient définitif »

Pour les deux opérations citées, les coûts de revient ont effectivement évolué. Toutefois, ces évolutions sont liées soit :

- à des mesures prises en interne dans la définition des paramètres du bilan (le taux de révision de prix est passé de 2.5% à 5% en 2011, la défiscalisation non prévue dans le plan de financement initial a engendré des frais de notaire représentant environ 3.5% du coût de l'opération, les honoraires de la SIDR ont été calculés sur la base de 3% au lieu de 1.5% initialement) ;
- des hausses de prix et d'honoraires liés à des modifications de programme (pour exemple Grand'case : passage d'une opération de 42 logements, puis 38 puis 35 puis 29 logements obligeant à des reprises d'études importantes pour le maître d'œuvre) ;
- des précautions prises en 2012 dans le cadre des appels d'offres au regard de la situation économique changeante laissant peu de visibilité sur les offres financières des entreprises et l'estimation des travaux ;

Pour information complémentaire, le CA du mois de novembre 2012, postérieur au Comité d'Engagement n°2, a validé des opérations équilibrées et la mise en service s'est soldée à un coût de revient à hauteur de 4 454 K€ pour Grand'case et 5 140 K€ pour Jardins des Iles, soit des montants inférieurs au second Comité d'Engagement n°2.

11) Rapport page 23 :

« ... les locataires de la SIDR ne disposent pas d'une information personnalisée (dans les halls d'immeuble...), ce qui peut exclure un potentiel de locataires susceptibles d'être intéressés mais qui ne visitent pas régulièrement leur agence ».

La société a fait le constat que près de la moitié (en montant) et plus de 60% (en nombre de locataires), des loyers sont réglés en espèces, déposés directement en agence. Cela correspond donc à un très fort afflux mensuel de locataires en agence, susceptible de voir l'information.

De même, malgré la mise en place du Centre de Relation Client –CRC- pour notamment le signalement des réclamations de toutes natures, la société constate que près de 60% des réclamations sont saisies en agence, par les agents d'accueil ou chargés de clientèle interpellés directement par les locataires qui se déplacent en agence.

La relation Locataire-Agence est extrêmement vivante et se traduit par une fréquentation physique importante des agences, qui garantit une bonne diffusion des informations affichées en agence.

En outre, l'affichage des informations sur la vente des groupes anciens est effectué dans les halls d'entrée des immeubles de la SIDR, mais les affiches sont régulièrement détériorées ou enlevées.

On constate également que le pourcentage de logements anciens vendus à des « non-locataires » SIDR s'établit à 4,25% en 2015, 2,87% en 2014, 1,90% en 2013 et 6,14% en 2012.

12) Rapport page 25 :

« Les procédures sont écrites mais dispersées. Un travail de formalisation est en cours ».

« L'organisme ne tient pas de comptabilité analytique permettant une approche par secteur d'activité. »

La société dispose d'un service qualité en charge de centraliser l'ensemble des processus sur un espace informatique partagé et de s'assurer que les services opérationnels et fonctionnels ont formalisé leurs procédures et les actualisent régulièrement. La Direction Financière, pour ces procédures, associe l'ensemble de ces collaborateurs à cette démarche qui n'est pas finalisée à ce jour.

La SIDR est équipé du logiciel Ikos traitant en premier lieu de la Gestion immobilière ; au niveau comptabilité-budget, la SIDR a fait le choix de travailler également avec le module dédié du logiciel Ikos.

Nous disposons d'une comptabilité générale par engagement (marchés, bons de commande,...), d'une gestion budgétaire par activité (actualisée deux fois par an) et d'une comptabilité analytique permettant des analyses par activité. Nos tableaux de bord organisent un suivi mensuel d'indicateurs opérationnels (vacance, impayés, livraisons, travaux de maintenance du patrimoine,...) au niveau société, agence locative et groupe de gestion ; une analyse multicritères (technique, commercial, social et financier) par groupe de gestion locative est réalisée par le biais d'un plan stratégique de patrimoine (actualisé pour la dernière fois en septembre 2015).

13) Rapport page 25 :

Les Commissaires aux comptes ont émis plusieurs points de vigilance dans leurs rapports annuels

Opérations ARHES : Les risques potentiels concernant l'indemnisation des investisseurs fiscaux en cas de retard de location faisant perdre l'agrément fiscal, estimée au 31/12/2011 à 8,6 M€ et les frais financiers d'emprunts pour remplacer le financement en défiscalisation estimés à 11,9 M€ seront levés au 31/12/2016 avec la dernière opération concernée : Juliette, qui sera mise en location au 4^{ème} trimestre 2016.

Provisions amiante :

Le montant des provisions amiante est le suivant au 31/12/2015 :

- Diagnostics amiante : 3,1 M€ avec l'achèvement au 31/12/2016 des diagnostics amiante sur l'ensemble du parc locatif construit avant 1997.
- Surcoûts amiante : 4 opérations de l'ANRU Camélias présentant des déséquilibres financiers sur 30 ans font l'objet d'une provision globale de 12 M€ au 31/12/2015. Les travaux de réhabilitation seront achevés au plus tard fin 2018.

Terrain « Front de Mer » Saint-Pierre :

Le terrain « Front de mer » à Saint-Pierre a été vendu au 1^{er} semestre 2015 à la Commune de St Pierre.

Contentieux CNL sur la TEOM :

Le contentieux s'est terminé par un jugement du tribunal d'instance de Saint-Denis du 7 juillet 2014 qui a déclaré les demandes de la CNL irrecevables. La CNL a fait appel mais s'est ensuite désistée, désistement constaté par une ordonnance du conseiller de la mise en état de la Cour d'Appel de Saint-Denis du 26 octobre 2015.

14) Rapport pages 27 et suivantes :

Analyse financière

Au-delà de nos réponses aux observations formulées formellement par l'ANCOLS, nous souhaitons compléter notre retour par des observations portant sur l'analyse financière.

En effet, la SIDR présente des spécificités fortes, du fait, d'une part, de ses activités annexes non locatives (Aménagement et Accession), et, d'autre part, de montages en défiscalisation très spécifiques faisant intervenir la SIDR et des sociétés de portage liées. Ces spécificités sont bien traduites dans les comptes de la SIDR et il nous semble impératif de les intégrer au niveau de l'analyse financière, via différents « retraitements ».

Partie 5.2 – Analyse financière

5.2.1 – Rentabilité de l'ensemble des activités

L'autofinancement calculé par l'ANCOLS « tel qu'il ressort des écritures comptables de la société » nous semble devoir impérativement être retraité et/ou corrigé :

❶ Retraitement du remboursement en capital des emprunts non locatifs

Le tableau de calcul présenté par l'ANCOLS retient la totalité des remboursements en capital des emprunts (quelle que soit la nature de ces derniers) pour aboutir à l'autofinancement net.

Or dans le cadre de ces activités d'aménagement et d'accession, la SIDR mobilise et rembourse des emprunts (correspondant à du portage financier, généralement de court et moyen terme); ces remboursements d'emprunts non locatifs ne doivent pas être pris en compte pour le calcul de l'autofinancement net, sous peine de le fausser significativement (et alors que cet autofinancement net vise à mesurer les équilibres locatifs de l'organisme, dans ses capacités à rembourser sa dette locative et à dégager des marges de manœuvre suffisantes pour poursuivre l'exploitation de son patrimoine locatif).

La décomposition des remboursements totaux est la suivante :

(en Keuros)		2009	2010	2011	2012	2013
Total Remboursement Emprunts	B (=b1+b2+b3)	16 514	22 615	23 664	26 180	22 497
dont Emprunts locatifs (long terme)	b1	13 921	20 022	22 716	21 269	21 551
dont Emprunts CMT Aménagement (financement temporaire)	b2	2 593	2 593	948	4 000	0
dont Emprunts CMT Promotion immobilière (financement temporaire)	b3	0	0	0	911	946
S/T Remboursements Emprunts non locatifs	b4 = b2+b3	2 593	2 593	948	4 911	946

L'autofinancement net se trouve augmenté de 1 à 5 M€ suivant les années.

② Retraitement des conséquences comptables des montages en défiscalisation

Les montages en défiscalisation (utilisés pour la quasi-totalité de la production neuve depuis 2009 (soit près de 2 000 logements mis en service au 31/12/2013, et à terme plus de 6 000 logements) font intervenir la SIDR et une société de portage ad hoc (Special Purpose Vehicle - SPV).

De façon simplifiée :

- L'immeuble est propriété d'une société de portage ad hoc. Celle-ci bénéficie de l'apport financier des investisseurs en défiscalisation.
- La SIDR contracte l'emprunt réglementé logement social auprès de la Caisse des Dépôts (et perçoit les éventuelles subventions). Elle octroie un prêt (avance subordonnée) au SPV à hauteur de l'emprunt réglementé contracté par elle (complétant ainsi le financement au niveau du SPV)
- L'immeuble est mis à la disposition de la SIDR par la Société de portage (SPV) via un contrat crédit-bail ou une location de longue durée ; la SIDR le sous-loue ensuite à ses locataires, et comptabilise dans ses comptes les loyers perçus et les dépenses d'exploitation courante.

Dans ces conditions, et au niveau de sa comptabilité sociale, la SIDR supporte une charge « réelle » de loyer ou redevance de crédit-bail et bénéficie de produits financiers sur l'avance consentie au SPV, au lieu d'une simple charge d'amortissement comptable habituelle (si la SIDR avait été propriétaire du bien). Afin d'être homogène et économiquement cohérent (pour faire face au remboursement de l'emprunt réglementé contracté et remboursé par la SIDR), il convient de retraiter la charge de loyer (ou de redevance de crédit-bail) et les produits financiers perçus, dans le calcul de l'autofinancement brut ; ces loyers ou redevances de crédit-bail nets d'intérêt perçus sur l'avance consentie constituant un équivalent de dotation aux amortissements (qui ne doit pas diminuer l'autofinancement).

Autres façons de considérer cela :

- Il faut retraiter la part amortissement ou remboursement en capital inclus dans la redevance de crédit-bail (à défaut celle-ci est prise en compte deux fois en diminution de l'autofinancement net, via celle-ci et via le remboursement de l'emprunt réglementé).
- Il faut se positionner comme si on était en comptes consolidés avec élimination des transactions internes (l'existence du SPV se trouve ainsi gommée).

Nb : L'ANCOLS a considéré le retraitement à effectuer, mais de façon incorrecte, ne faisant qu'ajouter à son autofinancement « retraité » les Intérêts perçus (alors qu'il faut d'une part les soustraire en Produits, et d'autre part soustraire également les redevances de crédit-bail en Charges).

L'impact de ce retraitement se présente ainsi :

Comptes	(en Keuros)	2009	2010	2011	2012	2013	2014
6125000	Redevances de crédit-bail Op. Défiscalisation	0	522	2 521	5 133	9 333	11 757
6132100	Locations immobilières contrat-bail Op. Défiscalisation	0	0	106	986	2 081	5 084
7617000	Revenus créances op. Défiscalisation	-261	-261	-962	2 529	-4 877	-7 087
S/T Impact Retraitement Impact Montage Op. Défiscalisation		-261	261	1 665	3 590	6 537	9 754

L'autofinancement net se trouve augmenté de 3,6 M€ en 2012 et de 6,5 M€ en 2013 (9,8 M€ en 2014, avec un impact progressif au fur et à mesure du volume cumulé d'opérations en défiscalisation en service).

③ Retraitement de certaines écritures comptables de clôturé liées à l'activité d'aménagement

La comptabilité de l'activité aménagement, avec une neutralisation du résultat comptable du fait d'opérations aux risques des collectivités (et menées pour leur compte), génèrent des écritures comptables ne traduisant pas des flux de trésorerie qu'il convient de retraiter pour le calcul de l'autofinancement.

L'impact de ce retraitement se présente ainsi :

Comptes	(en Keuros)	2009	2010	2011	2012	2013
7911800	Transfert de charges provisionnelles aménagement	0	-3 075	-2 479	-237	0
7998000	Transfert de produits aménagement	0	30	3 075	2 479	237
	S/T Impact Retraitement Comptabilisation Aménagement	0	-3 045	596	2 242	237

L'autofinancement se trouve également corrigé pour un impact annuel variable.

Au final et en tenant compte de ces trois retraitements qui nous semblent impératifs, l'autofinancement net de la SIDR se présente ainsi :

(en Keuros)		2009	2010	2011	2012	2013	2 014
Autofinancement net suivant calcul ANCOLS	A	3 119	6 254	-3 068	-8 899	-299	-3 553
Retraitement Rembt Emprunts Aménagement	b2	2 593	2 086	948	4 000	0	0
Retraitement Rembt Emprunts Promotion Immobilière	b3	0	0	0	911	946	1 217
S/T Impact Retraitement Rembt Emprunts non locatifs	b4 = b2+b3	2 593	2 086	948	4 911	946	1 217
Redevances de crédit-ball Op. Défiscalisation	c1	0	522	2 521	5 133	9 333	11 757
Locations Immobilières contrat-ball Op. Défiscalisation	c2	0	0	106	986	2 081	5 084
Revenus créances op. Défiscalisation	c3	-261	-261	-962	-2 529	-4 877	-7 087
S/T Impact Retraitement Impact Montage Op. Défiscalisation	d4=c1+c2+c3	-261	261	1 665	3 590	6 537	9 754
Transfert de charges provisionnelles aménagement	d1	0	-3 075	-2 479	-237	0	0
Transfert de produits aménagement	d2	0	30	3 075	2 479	237	0
S/T Impact Retraitement Comptabilisation Aménagement	d3=d1+d2	0	-3 045	596	2 242	237	0
Autofinancement net retraité	E=A+b4+c4+d3	5 451	5 556	141	1 844	7 421	7 418
Loyers	F	68 860	71 300	74 649	80 760	88 292	96 347
Autofinancement net retraité en % des loyers	G= E/F	7,9%	7,8%	0,2%	2,3%	8,4%	7,7%

Cet autofinancement retraité rejoint alors notre approche de l'autofinancement net, et également celle de Fédération des Entreprises Publiques Locales (FEPL) retenue pour le Dossier Individuel de Situation (DIS) dans le cadre du dispositif d'autocontrôle.

Si l'autofinancement corrigé est alors positif sur toute la période considérée, nous convenons qu'il reste encore trop limité pour assurer les grands équilibres de la SIDR, et notamment des engagements accrus en matière de maintenance courante et de réinvestissements sur le patrimoine en service.

La plan « Excellence 2020 » vise à parvenir à un autofinancement net proche de 10 % des loyers, après augmentation sensible des charges de maintenance ; cela pour reconstituer des fonds propres nécessaires au financement de réinvestissements fortement accrus sur le patrimoine ancien (étant mentionné qu'il est également attendu dans cet objectif de financement un apport conséquent lié à des cessions ciblées de patrimoine).

5.2.3 – Bilans fonctionnels

Nous présentons ci-dessous notre Analyse interne de la structure financière, également telle qu'elle ressort de l'analyse financière établie par la Fédération des Entreprises Publiques Locales (FEPL) retenue pour le Dossier Individuel de Situation (DIS) dans le cadre du dispositif d'autocontrôle.

(en Keuros)		2009	2010	2011	2012	2013
Situation nette	A	121 772	127 449	128 879	132 526	127 059
Fonds propres investis sur immobilisations	B	-147 420	-145 549	-150 897	-150 783	-163 953
Excédent amortissement technique / amortissement financier	C	53 022	49 892	48 999	44 600	49 732
Potentiel financier à terminaison des opérations (= FP disponibles)	D = A + B + C	27 374	31 792	26 981	26 343	12 838
Ressources semi-permanentes	E	17 819	18 248	18 503	16 911	28 939
Potentiel financier (= Fonds de roulement financier)	D + E	45 193	50 040	45 484	43 254	41 777
Besoin en fonds de roulement	F	1 982	-2 617	6 608	9 989	8 887
Décalage temporaire de trésorerie sur construction locative	G	-7 167	11 140	-8 633	13 802	52 561
Trésorerie nette	D + E + F + G	40 008	58 563	43 459	67 045	103 225

Le Fonds de Roulement Net Global (FRNG) à terminaison des opérations ressort ainsi à 41,8 M€ au 31/12/2013, représentant un niveau de près de 1 800 € / logement en patrimoine.

15) Rapport page 28 :

« Cependant, l'activité Aménagement permet de dégager du foncier à prêts « accession » est déficitaire sur les trois dernières années. »

Les opérations d'aménagement sont pour la plupart en voie d'être achevées et les contrats avec les collectivités ne sont plus renouvelés : les projets sont davantage gérés par les SPL et les moyens financiers contraints des collectivités ne permettent plus d'engager de grands projets.

Pour autant, l'activité « Aménagement » déclinée dans le cadre d'opérations propres permet d'appréhender les problématiques territoriales de manière globale et de proposer des offres spécifiques complexes assurant le développement d'une production de logements diversifiée : social, très social, intermédiaire et libre mais également logements locatifs et accession de logements anciens. Cette maîtrise de projets structurants et d'un coût du foncier limité concourt in fine à satisfaire notamment l'accès à la propriété recherché par de nombreux locataires et par là même à dégager des ressources que la SIDR peut investir dans la construction de nouveaux logements.

16) Rapport page 28 :

« Fin 2013, le taux de vacance financière est estimé à 3,21% ce qui représente une perte de 3 418K€ »

L'indicateur de vacance a continué à se dégrader de 2014 à 2016. Outre la vacance stratégique subie du fait de logements en cours de réhabilitation, la vacance opérationnelle de relocation est passée à 2,89 % au 30 juin 2016 du fait du trop faible nombre d'entreprises intervenant lors du préavis pour les travaux de remise en état, de la contrainte du diagnostic amiante et des délais, de marchés devenus détendus pour le logement social (Est par exemple),...

Indicateurs de Gestion locative	2013	2014	2015	30/06/2016
Taux de vacance opérationnelle, en % du quittancement	2,1%	2,2%	2,3%	2,8%
Taux de vacance stratégique, en % du quittancement	1,1%	1,3%	1,7%	1,7%
Taux de vacance totale (financière), en % du quittancement	3,2%	3,5%	3,9%	4,5%
Manque à gagner de loyers + charges (en M€)	3,4	4,1	4,8	2,9

Le projet de réorganisation (PERFORM DRC) qui vise à améliorer la performance de la gestion locative propose des pistes de réduction de la vacance financière stratégique et opérationnelle. Le déploiement de ces propositions démarrera en septembre.

Vacance stratégique

La vacance stratégique concerne les logements que l'on décide pour diverses raisons de ne plus louer, ou définitivement (vacance de logements à vendre ou à détruire) ou pour une longue durée (vacance de logements en réhabilitation ou en cours de traitement de sinistre long).

Deux démarches vont nous permettre de réduire la vacance stratégique à un montant incompressible. Premièrement, nous rendons le traitement de la vacance stratégique plus facilement gérable en séparant cette vacance en quatre sous-catégories correspondant à quatre centres de responsabilité différents (à vendre - à détruire - réhabilitation - sinistre long). Deuxièmement, nous définissons précisément les conditions d'entrée et de maintien d'un logement en vacance stratégique : seul le Directeur de la Relation Client peut mettre un logement en vacance stratégique, et il ne le fera que si un motif et une durée prévisionnelle sont définis correctement.

En cas de dépassement de la durée prévisionnelle de vacance stratégique, les logements sont analysés lors d'un comité ad hoc, ce qui permet ou de définir une nouvelle date de fin de vacance stratégique, ou de mettre en œuvre des mesures spécifiques pour réduire la vacance du logement en question.

Vacance opérationnelle

Tout comme la vacance stratégique, la vacance opérationnelle est séparée en plusieurs sous-catégories correspondant à des centres de responsabilité différents afin de la rendre plus gérable, c'est-à-dire d'analyser par centre de responsabilité ce qui contribue à la vacance opérationnelle. Il s'agit de la vacance due :

- aux premières mises en locations,
- et pour les relocations : aux agences partie travaux, aux agences partie commerciale, aux réservataires, aux travaux hors agence (patrimoine).

La principale composante de la vacance opérationnelle est la vacance de relocation. C'est celle-ci qui sera prioritairement optimisée.

Pour cela, les actions à mener pour relouer un logement ont été décomposées en différentes chaînes : chaîne travaux, chaîne commerciale, chaîne attribution, chaîne sociale. Pour chaque chaîne une procédure de traitement est définie (travail en cours), et les responsables et les objectifs en termes de délais et coûts sont définis. De plus, les interactions entre les différentes chaînes de traitement sont améliorées.

Un outil permettra de suivre l'évolution de la relocation de chaque logement, et mettra en évidence les logements dont les délais sur des étapes de relocation spécifiques sont dépassés, pour traitement prioritaire. Cet outil permettra aussi d'agréger les données de chaque logement vacant afin de disposer de statistiques de performance par centre de responsabilité, une fois encore pour faciliter le management des équipes et définir avec la plus grande anticipation possible des mesures correctives.

17) Rapport page 29 :

« Durant la période examinée, le CA n'a pas eu d'information sur les pertes dues à ce contrat et son éventuel réexamen. Le surplus d'intérêts versés par la SIDR s'est élevé à 4,6M€ à fin 2014. »

Ce SWAP de 40 M€ d'une durée de 10 ans, mis en place à titre expérimental, vient de prendre fin au 01/08/2016 avec un coût global sur 10 ans de 6,4 M€ soit en moyenne 0,6 M€ / an, à comparer aux 11 M€ de charges financières annuelles de ces dernières années.

Il avait pour objectif d'apporter une assurance de couverture de taux à la SIDR en cas d'augmentation forte du Livret A sur la période.

En 2009, lors de la crise, il a été engagé une renégociation qui n'a pas abouti auprès de la banque car la proposition était de rallonger la durée avec un taux fixe qui restait élevé et une couverture du taux Livret A toujours imparfaite.

La SIDR n'étant pas soumise aux normes comptables IFRS, aucune provision n'a été comptabilisée sur la période.

18) Rapport page 32 :

« ... cependant les fiches de suivi ne sont pas mises à jour de ces remboursements »

Les fiches financières d'opération à terminaison des opérations sont actualisées chaque année en fin d'exercice comptable pour les opérations non livrées dans le cadre du calcul du potentiel financier et pour l'analyse financière (DIS) de la FEPL.

Le recours à la défiscalisation a généré ces dernières années des surfinancements pour certaines opérations liées à une bonification de l'avantage rétrocedé encaissé. Nous procédons alors à un remboursement anticipé d'une partie de l'emprunt CDC. De plus, la CDC a accordé à la SIDR, 3 % d'emprunts supplémentaires pour faire face aux frais de sortie (notaire, droits d'enregistrements) du débouclage des opérations en défiscalisation au bout de 6 ans. Le montant des frottements fiscaux peut varier d'une opération à une autre et ne peut être défini de façon exacte à ce jour dans l'attente de rescrits fiscaux en cours.

19) Rapport page 34 :

« La prévision d'autofinancement est optimiste, car l'écart entre charges et produits est insuffisant ».

« La rentabilité globale de la société n'est pas satisfaisante, ses coûts de gestion étant élevés ».

La SIDR, présente en Outre-Mer, se situe dans un contexte local très spécifique : de nombreux fonciers non aménagés, des coûts des matériaux et de construction nettement supérieurs à ceux de la métropole, une grande fragilité du tissu des entreprises locales... De ce fait, l'exercice du métier de bailleur social est plus complexe et génère une moindre rentabilité. De plus, la SIDR a connu de 2009 à 2013 un cycle de forte croissance avec une production annuelle multipliée par 3 (de 500 à 1 500 logements construits par an) pour répondre avec la défiscalisation aux retards de construction de logements sociaux. Cette croissance sans doute trop rapide a généré une surchauffe de l'outil de production (sinistres, malfaçons...) et de gestion (réclamations des locataires, impayés, vacance,...) qu'il convient aujourd'hui de digérer pour un retour à une meilleure rentabilité.

L'écart entre l'augmentation annuelle des charges et celle moindre des loyers n'est que de 0,25 % alors qu'habituellement il est pris pour hypothèse un écart de 0,50 %. Cet écart comprend à la fois un effet prix pour +0,5 % et un effet volume pour - 0,25 % fondée sur une approche volontariste de réduction de certaines dépenses sur la période 2016-2020.

20) Rapport page 36 :

« Cependant, la société n'ayant pas procédé à une évaluation du coût lié à la présence d'amiante sur son patrimoine à réhabiliter, elle n'a pas pu prendre en compte les coûts supplémentaires liés à ce produit dans le montage des opérations de réhabilitation ».

La problématique amiante a fortement pénalisé l'opération ANRU Camélias en l'absence de Diagnostics Avant Travaux avant contractualisation. Forte de cette expérience, la SIDR a décidé de déployer un vaste plan de repérage qui permet maintenant de bénéficier d'une réelle visibilité sur le degré de pollution des groupes d'habitation et d'en établir une cartographie précise. La SIDR est donc maintenant en mesure d'anticiper les éventuels surcoûts de travaux liés à la présence d'amiante lorsqu'elle envisage un programme de réhabilitation. A titre d'information complémentaire, ce retour d'expérience a également permis de calibrer l'enveloppe budgétaire liée au besoin de désamiantage à hauteur de 15 000 euros par logement.

Annexe 3

COPIE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
DU 22 SEPTEMBRE 2016



2 - EXAMEN DU RAPPORT DEFINITIF DE CONTRÔLE N° 2015-029 DE L'AGENCE NATIONALE DE CONTRÔLE DU LOGEMENT SOCIAL (ANCOLS) ET DES SUITES A LUI DONNER

1- Par courrier du 23 février 2015, l'ANCOLS a informé le Président de la SIDR que la société qu'il présidait allait faire l'objet d'un contrôle en application de l'article L 342-1 du CCH.

Ce contrôle a eu lieu au cours de l'année 2015, la réunion de clôture s'étant tenue le 22 juin 2015.

L'ANCOLS a adressé à la SIDR son rapport provisoire le 22 janvier 2016, contenant dix observations.

Le 26 février 2016, la SIDR a transmis à l'ANCOLS ses réponses argumentées sur chacune de ces dix observations.

Le 1^{er} juin 2016 (*courrier reçu le 6 juin*), l'ANCOLS a adressé à la SIDR son rapport définitif portant le n° 2015-029 Mai 2016, et son courrier de notification.

Conformément aux articles L 342-9 et R 342-14 du CCH, l'ANCOLS nous a demandé de communiquer son rapport définitif et son courrier de notification à chacun des administrateurs.

Cette communication vous a été faite le 1^{er} juillet 2016.

L'ANCOLS nous a demandé également d'inscrire l'examen du rapport définitif et de la lettre de notification à l'ordre du jour de la prochaine réunion du conseil d'administration.

Tel est l'objet de la présente note au conseil et des projets de délibération qui vous sont soumis.

2- L'ANCOLS a conclu que, *« très implantée sur le territoire réunionnais, la SIDR remplit son rôle social de par sa politique des loyers et d'accueil d'une population fragilisée socialement. »*.

Toutefois, l'ANCOLS a rappelé dans son courrier trois éléments qu'elle considère comme des « anomalies » ou des « irrégularités », mais pour lesquels nos réponses lui ont paru satisfaisantes, sous réserve de poursuivre les actions déjà engagées :

- *Un développement de l'offre de logements neufs au détriment de l'entretien et du patrimoine existant ce qui entraîne un traitement inégal entre les locataires des logements anciens et ceux des nouveaux : sur ce point votre engagement à rectifier cette situation (plan de réhabilitation) doit prendre en compte la problématique « amiante », particulièrement prégnante dans le département (problème du coût du traitement des déchets amiantés) ;*
- *Le traitement insuffisant des impayés des salariés locataires n'est pas normal ; les actions rectificatives engagées doivent être poursuivies ;*
- *Le recours à la VEFA, sans analyse préalable et véritable suivi, a pénalisé financièrement la société ; les décisions prises doivent permettre de réduire significativement de risque ;*

Par ailleurs, l'ANCOLS a retenu quatre constats, pour lesquels la SIDR a l'obligation de faire délibérer le conseil, avec transmission des délibérations à l'ANCOLS dans les 6 mois, donc avant le 1^{er} décembre 2016 :

constat	n° page rapport	observations complémentaires dans la lettre de notification	disposition à prendre	pièce justificative à transmettre	délai de réponse
1 Coûts de fonctionnement non maîtrisés	7	absence de maîtrise masse salariale - augmentation des coûts de fonctionnement - plan de réduction des coûts doit être défini et engagé	plan d'actions	délibération sur le plan d'actions	6 mois
2 désignation non nominative des membres de la CAL	11		délibération de désignation	délibération	6 mois
3 TEOM non individualisée	14		procédure rectifiée et validée par le CA	délibération et procédure	6 mois
4 frais de conduite d'opération forfaitaires	25	les frais de conduite d'opérations doivent être calculés aux coûts réels	procédure coûts réels validée par le CA	délibération et procédure	6 mois

Nous vous présenterons donc ce jour le projet de courrier de réponse que nous entendons adresser à l'ANCOLS après validation par le conseil.

Cette lettre synthétise nos éléments de réponse aux trois « irrégularités » ci-dessus, et aux quatre « constats » nécessitant un plan d'action.

Elle comporte en annexe des observations additionnelles détaillées, présentées au regard de chacune des analyses contenues dans le rapport qui nous paraissent mériter un éclaircissement de notre part.

Le conseil vaudra donc bien délibérer formellement sur ce courrier et les plans d'action qu'il contient, et autoriser leur envoi à l'ANCOLS avant le 6 octobre 2016 aux fins de leur publication par l'ANCOLS sur son site internet, en même temps que son rapport définitif.



CONSEIL D'ADMINISTRATION

REUNION DU 22 SEPTEMBRE 2016

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL

. * .

L'an deux mille seize, le vingt-deux septembre, sur convocation du 29 août 2016 de son Président, M. Harold CAZAL, le Conseil d'Administration de la SIDR s'est réuni à huit heures trente au siège social de la Société, 12 rue Félix Guyon, 97400 SAINT-DENIS, pour délibérer sur l'ordre du jour suivant :

2 - EXAMEN DU RAPPORT DEFINITIF DE CONTRÔLE N° 2015-029 DE L'AGENCE NATIONALE DE CONTRÔLE DU LOGEMENT SOCIAL (ANCOLS) ET DES SUITES A LUI DONNER

Étaient présents :

M. Harold CAZAL	Président,
M. Stéphane FOUCAULT	Administrateur représentant l'Agence Française de Développement,
Mme Audrey GUIRAL-NAEPELS	Administrateur représentant l'Agence Française de Développement,
M. Benoît BAYARD	Administrateur, représentant le Ministère de l'économie et des finances,
M. Gilles DESHAYES	Administrateur représentant la Direction Générale des Finances Publiques, départ 12 H 20,
M. Gilles TRAIMOND	Administrateur représentant le Ministère des outre-mer,
M. Jean-Michel MAURIN	Administrateur représentant le Ministère de l'Écologie, du Développement durable, des transports et du Logement
M. Daniel GONTHIER	Administrateur représentant le Département de la Réunion,
M. Alain ARMAND	Administrateur représentant le Département de la Réunion, départ 12 h 30
M. Jean-Marc DE COURSON	Administrateur représentant les actionnaires privés (BNP Paribas),

Étaient excusés :

M. Aristide PAYET	Administrateur, représentant les familles (UDAF),
Mme Marie-Line SOUBADOU	Administrateur représentant le Département de la Réunion,
Mme Marie-Paule BALAYA	Administrateur représentant le Département de la Réunion,
M. Pierre THOMAS	Représentant des locataires, A.D.I.L.S.S./CGL,
Mme Marie-Vivienne PUJOL	Représentante des locataires C.N.L.,
ERNST & YOUNG	Commissaire aux Comptes, représenté par Mme Carole DESSAINT,

Participaient à la réunion :

M. Dominique SORAIN	Commissaire du Gouvernement, représenté par M. Maurice BARATE , Secrétaire Général de la Préfecture,
M. Hubert BLAISON	Contrôleur Général Economique et Financier,
Mme Christine BOYER	Déléguée titulaire du Comité d'entreprise,
M. Jean-Luc ALBA	Délégué titulaire du Comité d'entreprise,
M. Jean-Yves OUDIN	Délégué titulaire du Comité d'entreprise,
EXA	Commissaire aux Comptes, représenté par M. Frédéric ANDRE,
M. Bernard FONTAINE	Directeur Général,
M. Benoît KLEIN	Directeur Général Adjoint,
Mme Laurence NOYER	Directrice du Développement et du Patrimoine,

M. Jismy SOUPRAYENMESTRY	Directeur de la Relation Client,
M. Stéphane ANTOINE	Directeur Financier,
M. Alain K/BIDI	Directeur Juridique,
M. Charles FISCHER	Chargé de Mission,

.....

**2 – EXAMEN DU RAPPORT DEFINITIF DE CONTRÔLE N° 2015-029 DE L'AGENCE NATIONALE DE
 CONTRÔLE DU LOGEMENT SOCIAL (ANCOLS) ET DES SUITES A LUI DONNER**

Le Conseil d'Administration de la SIDR

- vu le rapport définitif de l'ANCOLS n° 2015-029 de mai 2016 et la lettre de notification du 1^{er} juin 2016 ;
- vu les explications ci-dessus ;
- vu la lettre de réponse de la SIDR du 22 septembre 2016 et ses annexes (ci-joints);
- valide le contenu de la lettre de réponse de la SIDR en date du 22 septembre 2016 au rapport définitif de l'ANCOLS et les plans d'actions qui y figurent ;

Plan d'action n° 1

Lors de sa réunion du 22 septembre 2016, le conseil d'administration a pris acte des progrès obtenus en 2014 et 2015 en matière de réduction des dépenses de personnel et de fonctionnement et a demandé au Directeur Général de présenter à un prochain conseil d'administration une actualisation du PES Excellence 2020 comportant :

1. Un détail des mesures d'optimisation des frais de personnel permises par la mise en place du nouveau SIRH (Système Informatique de gestion des Ressources Humaines) et les actions de professionnalisation engagées en 2016 ;
2. Un focus sur les gains attendus de la nouvelle organisation de la Direction de la Relation Client de 2017 à 2020 en matière de réduction de la vacance, des impayés et des réclamations.

Plan d'action n° 2

Lors de sa réunion du 22 septembre 2016, le conseil d'administration a pris acte des informations ci-dessus et approuve la procédure tendant à une meilleure individualisation de la TEOM répercutée dans les charges locatives des locataires de la SIDR, devant permettre une répartition au niveau des groupes d'habitations.

Plan d'action n° 3

Lors de sa réunion du 22 septembre 2016, le conseil d'administration a pris acte de l'amélioration du mode de fonctionnement des commissions d'attribution des logements sociaux et approuve la désignation nominative de ses membres, ainsi que la modification du règlement intérieur de la Commission d'Attribution des Logements Sociaux.

Plan d'action n° 4

Lors de sa réunion du 22 septembre 2016, le conseil d'administration a pris acte des informations qui ont été communiquées sur ce sujet, et valide le plan d'actions proposé.

- demande au Directeur Général, ou à tout délégué désigné par lui, d'adresser ce courrier et ses annexes à l'ANCOLS avant le 1^{er} octobre 2016 pour publication sur son site internet en même temps que son rapport définitif ;

- demande au Directeur Général, ou à tout délégué désigné par lui, de bien vouloir notifier la présente délibération à l'ANCOLS dans les 15 jours suivant son adoption.

Extrait certifié conforme
Saint-Denis, le 22 septembre 2016



Bernard FONTAINE
Directeur Général



CONSEIL D'ADMINISTRATION
REUNION DU 22 SEPTEMBRE 2016
EXTRAIT DU PROCES-VERBAL

- * -

L'an deux mille seize, le vingt-deux septembre, sur convocation du 29 août 2016 de son Président, M. Harold CAZAL, le Conseil d'Administration de la SIDR s'est réuni à huit heures trente au siège social de la Société, 12 rue Félix Guyon, 97400 SAINT-DENIS, pour délibérer sur l'ordre du jour suivant :

9 – MODIFICATION DU REGLEMENT INTERIEUR ET DE LA COMPOSITION DES MEMBRES DES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX DE LA SIDR

Etaient présents :

M. Harold CAZAL	Président,
M. Stéphane FOUCAULT	Administrateur représentant l'Agence Française de Développement,
Mme Audrey GUIRAL-NAEPELS	Administrateur représentant l'Agence Française de Développement,
M. Benoît BAYARD	Administrateur, représentant le Ministère de l'économie et des finances,
M. Gilles DESHAYES	Administrateur représentant la Direction Générale des Finances Publiques, départ 12 H 20,
M. Gilles TRAIMOND	Administrateur représentant le Ministère des outre-mer,
M. Jean-Michel MAURIN	Administrateur représentant le Ministère de l'Ecologie, du Développement durable, des transports et du Logement
M. Daniel GONTHIER	Administrateur représentant le Département de la Réunion,
M. Alain ARMAND	Administrateur représentant le Département de la Réunion, départ 12 h 30
M. Jean-Marc DE COURSON	Administrateur représentant les actionnaires privés (BNP Paribas),

Etaient excusés :

M. Aristide PAYET	Administrateur, représentant les familles (UDAF),
Mme Marie-Line SOUBADOU	Administrateur représentant le Département de la Réunion,
Mme Marie-Paule BALAYA	Administrateur représentant le Département de la Réunion,
M. Pierre THOMAS	Représentant des locataires, A.D.I.L.S.S./CGL,
Mme Marie-Vivienne PUJOL	Représentante des locataires C.N.L.,
ERNST & YOUNG	Commissaire aux Comptes, représenté par Mme Carole DESSAINT,

Participaient à la réunion :

M. Dominique SORAIN	Commissaire du Gouvernement, représenté par M. Maurice BARATE , Secrétaire Général de la Préfecture,
M. Hubert BLAISON	Contrôleur Général Economique et Financier,
Mme Christine BOYER	Déléguée titulaire du Comité d'entreprise,
M. Jean-Luc ALBA	Délégué titulaire du Comité d'entreprise,
M. Jean-Yves OUDIN	Délégué titulaire du Comité d'entreprise,
EXA	Commissaire aux Comptes, représenté par M. Frédéric ANDRE,
M. Bernard FONTAINE	Directeur Général,
M. Benoît KLEIN	Directeur Général Adjoint,
Mme Laurence NOYER	Directrice du Développement et du Patrimoine,

M. Jismy SOUPRAYENMESTRY	Directeur de la Relation Client,
M. Stéphane ANTOINE	Directeur Financier,
M. Alain K/BIDI	Directeur Juridique,
M. Charles FISCHER	Chargé de Mission,

.....
 9 – MODIFICATION DU REGLEMENT INTERIEUR ET DE LA COMPOSITION DES MEMBRES DES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX DE LA SIDR

1°) Le Conseil d'Administration désigne comme administrateurs siégeant aux commissions d'attribution des logements locatifs sociaux :

	TITULAIRE	SUPPLEANT
Commission NORD	Mme Marie-Lyne SOUBADOU	M. Jean-Marc DE COURSON
Commission EST	M. Gilles TRAIMOND	M. Daniel GONTHIER
Commission SUD	M. Harold CAZAL	M. Alain ARMAND
Commission OUEST	M. Aristide PAYET	M. Gilles TRAIMOND
Commission ADOMIA	M. Jean Marc DE COURSON	M. Aristide PAYET

2°) Le conseil d'administration confirme comme représentants locaux siégeant aux commissions d'attribution des logements locatifs sociaux:

	TITULAIRE	SUPPLEANT
Commission NORD	VINGADASSALOM Mireille (ADILSS)	MAILLOT Clotilde (ADILSS)
Commission EST	MAILLOT Clotilde (ADILSS)	BOURSAULT Evelyne (ADILSS)
Commission SUD	AMAURY Serge (CNL)	PUJOL Marie Vivienne (CNL)
Commission OUEST	PUJOL Marie Vivienne (CNL)	AMAURY Serge (CNL)
Commission ADOMIA	MAILLOT Clotilde (ADILSS)	VINGADASSALOM Mireille (ADILSS)

3°) Le conseil d'administration nomme les salariés de la SIDR ci-après, membres des commissions d'attribution des logements locatifs sociaux :

TITULAIRE	SUPPLEANT
COMMISSION OUEST	
1) Mme Sarah BELZACKI, responsable du service attribution	M Jismy SOUPRAYENMESTRY, Directeur de la Relation Client
2) Mme Elisabeth BLARD, gestionnaire de clientèle agence du PORT	M X Responsable de l'agence du PORT
3) Mme Emmanuelle SAVIGNY, chargée d'attribution pôle parc ancien ou Mme Alice CARPAYE, chargée d'attribution du pôle livraison	Mme Nadira DADA chargée d'attribution pour le parc ancien , agence de Saint-Benoît Mme Alice CARPAYE ou Mme Isabelle BELLANGER, chargée d'attribution du pôle livraison
4) M Jismy SOUPRAYENMESTRY, Directeur de la Relation Client	M X Responsable de l'agence du PORT

COMMISSION NORD	
1) Mme Sarah BELZACKI, responsable du service attribution	M Jismy SOUPRAYENMESTRY, Directeur de la Relation Client
2) M Jean Louis PEDIL, gestionnaire de clientèle agence du CHAUDRON ou Mme Anne Sophia SANGARIN gestionnaire de clientèle agence des CAMELIAS	M X Responsable de l'agence du CHAUDRON M X Responsable de l'agence des CAMELIAS
3) Mme Sandra FONTAINE, chargée d'attribution pôle parc ancien agence du Chaudron ou Mme Ericka BASSONVILLE, chargée d'attribution pôle parc ancien agence des Camélias ou Mme Alice CARPAYE, ou Mme Charlotte RAULT ou Mme Isabelle BELLANGER, chargées d'attribution du pôle livraison	Mme Ericka BASSONVILLE, chargée d'attribution du pôle parc ancien, agence des Camélias Mme Sandra FONTAINE, chargée d'attribution du pôle parc ancien, agence du Chaudron
4) M Jismy SOUPRAYENMESTRY, Directeur de la Relation Client	M X Responsable de l'agence du Chaudron ou M X Responsable de l'agence des Camélias

COMMISSION EST	
1) Mme Sarah BELZACKI, responsable du service attribution	M Jismy SOUPRAYENMESTRY, Directeur de la Relation Client
2) M Nicolas RIVIERE, gestionnaire de clientèle agence de SAINT-BENOIT	M X Responsable de l'agence de SAINT-BENOIT
3) Mme Nadira DADA, chargée d'attribution pôle parc ancien agence de SAINT-BENOIT ou Mme Alice CARPAYE, ou Mme Charlotte RAULT ou Mme Isabelle BELLANGER, chargées d'attribution du pôle livraison	Mme Emmanuelle SAVIGNY, chargée d'attribution pôle parc ancien, agence du Port
4) M Jismy SOUPRAYENMESTRY, Directeur de la Relation Client	M X Responsable de l'agence de SAINT-BENOIT

COMMISSION SUD	
1) Mme Sarah BELZACKI, responsable du service attribution	M Jismy SOUPRAYENMESTRY, Directeur de la Relation Client
2) M Dimitri FULMAR, gestionnaire de clientèle agence de SAINT-PIERRE	M X Responsable de l'agence de SAINT-PIERRE
3) Mme Nathalie ESPOSITO, chargée d'attribution pôle parc ancien agence de SAINT-PIERRE ou Mme Alice CARPAYE, ou Mme Charlotte RAULT ou Mme Isabelle BELLANGER, chargées d'attribution du pôle livraison	Mme Ericka BASSONVILLE, chargée d'attribution du pôle parc ancien, agence des Camélias

4) M Jismy SOUPRAYENMESTRY, Directeur de la Relation Client	M X Responsable de l'agence de SAINT-PIERRE
COMMISSION ADOMIA	
1) Mme Isabelle de BALMANN, Responsable de l'agence ADOMIA	Mme Marie-Thérèse MOUNIAPIN, gestionnaire commerciale
2) Mme Leila CALIAMOU, assistante de l'agence ADOMIA	Mme Régine VALLEE, commerciale
3) M. Paul BIJOUX, assistant commercial	Néant
4) Mme Yasmine CILLON, assistant commercial	Néant

4°) Le Conseil d'Administration délègue au Directeur Général la possibilité de désigner nominativement les membres salariés des commissions d'attribution en cas de vacance de poste ou de nécessité de remplacement d'un salarié, cette désignation étant soumise à régularisation lors du conseil d'administration suivant.

5°) Le conseil d'administration approuve les modifications qui sont apportées de ce fait au règlement intérieur des commissions d'attribution des logements locatifs sociaux de la SIDR.

*

Extrait certifié conforme
Saint-Denis, le 22 septembre 2016

Bernard FONTAINE
Directeur Général

NOUVEAU REGLEMENT INTERIEUR
DES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION DE LOGEMENTS



9 - MODIFICATION DU REGLEMENT INTERIEUR ET DE LA COMPOSITION DES MEMBRES DES COMMISSIONS D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX DE LA SIDR

Le règlement intérieur des commissions d'attribution des logements locatifs sociaux, a été mis à jour lors de la séance du Conseil d'Administration du 10 décembre 2015.

I) RAPPEL

La SIDR dispose de 4 commissions d'attribution à compétence territoriale :

- Commission OUEST
- Commission NORD
- Commission EST
- Commission SUD

Chacune de ces commissions à compétence territoriale est composée de 6 membres :

- un Administrateur de la SIDR,
- le Gestionnaire de Clientèle ou, en cas d'empêchement, le Directeur d'Agence,
- le Chargé d'attribution en charge du secteur,
- le Responsable du Service Attributions,
- le Directeur de la Gestion Locative,
- un représentant des locataires désigné par le Conseil d'administration, sur proposition des associations représentant les locataires, élues au Conseil d'Administration de la SIDR. Ce membre devra obligatoirement être locataire de la SIDR.

La SIDR dispose également d'une commission à compétence particulière (ADOMIA), composée de 6 membres :

- un Administrateur de la SIDR
- le Directeur de l'agence ADOMIA
- l'assistante de l'Agence ADOMIA
- deux assistantes commerciales
- un représentant des locataires désigné par le Conseil d'administration, sur proposition des associations représentant les locataires, élues au Conseil d'Administration de la SIDR. Ce membre devra obligatoirement être locataire de la SIDR.

Le Conseil d'administration peut en outre désigner, en plus des membres titulaires des commissions, un ou plusieurs suppléants pour chaque membre titulaire.

Les Maires sont membres de plein droit de chacune des commissions. Ils sont appelés à siéger lors des séances au cours desquelles les commissions statuent sur l'attribution de logements situés sur leur commune. Les Maires peuvent se faire représenter par toute personne de leur choix, cette représentation ne pouvant résulter que d'une notification de la mairie.

Les 6 membres ainsi que le Maire participent aux travaux de la commission avec voix délibérative.

Il est également prévu des membres avec voix consultative :

Les Présidents des EPCI compétents en matière de Programme Local de l'Habitat (PLH), ou leurs représentants, participent à titre consultatif aux travaux des commissions pour l'attribution de logements situés sur le territoire où ils sont compétents.

Il s'agit en l'occurrence du Président de la CINOR concernant la commission Nord, du Président de la CIREST concernant la commission Est, du Président du TCO pour la commission Ouest, du Président de la CASUD concernant les communes de St Joseph, St Philippe, Le Tampon, l'Entre Deux et du Président de la CIVIS concernant les communes de Cilaos, de l'Etang Salé, Saint Pierre, Saint Louis, Petite Ile, Les Aviron.

Des personnes extérieures à la commission, qui par leur connaissance de la population à reloger et pouvant apporter un éclairage aux travaux de la commission, peuvent être appelées, par le Président, à siéger à titre consultatif.

Il pourra s'agir suivant les situations :

- du Directeur de la Caisse d'Allocations Familiales, ou son représentant ;
- d'un représentant des Centres Communaux ou Intercommunaux d'Action Sociale ;
- d'un représentant du service chargé de l'action sanitaire et sociale du Département ;
- d'un chargé de clientèle de la SIDR ;
- d'une conseillère sociale de la SIDR.

Assistent également aux commissions, avec voix consultative, le représentant des associations d'insertion désigné par le Préfet en application des articles L 441-2, R 423-91, R 441-9-1 et suivants du CCH.

Enfin, le Préfet, ou son représentant, assiste à sa demande aux commissions d'attributions sans disposer de voix.

II) DESIGNATION NOMINATIVE DES MEMBRES REPRESENTANT LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Jusqu'à présent, seuls les membres représentant le conseil d'administration et les représentants des associations de locataires étaient désignés nominativement.

En revanche, les membres salariés de la SIDR étaient désignés par leur fonction.

Cette solution adoptée par la SIDR était selon nous conforme à la réglementation, et notamment à la circulaire du 27 mars 1993 relative aux CAL qui indique qu'une désignation nominative est préférable, mais qu'une désignation par fonction est possible exceptionnellement.

Elle se justifiait aussi pour des raisons pratiques : en effet, un salarié absent peut ainsi être facilement remplacé, et les représentants administrateurs ou des associations de locataires sont souvent absents.

Nous étions ainsi certains d'avoir toujours le quorum de trois et de ne pas être confrontés à l'impossibilité d'attribuer des logements, source d'insatisfaction des demandeurs et d'augmentation de la vacance. Du reste la majorité des bailleurs sociaux procèdent comme nous et ont des commissions composées de salariés désignés par leur fonction.

Mais dans son rapport définitif de contrôle n° 2015-029 de mai 2016, notifié le 1^{er} juin 2016, l'ANCOLS a demandé à la SIDR de procéder à la désignation nominative de tous les membres des commissions d'attribution des logements locatifs sociaux, et ce au plus tard dans les 6 mois de la notification dudit rapport.

Tel est donc l'objet de la délibération qui vous est soumise ce-jour, à savoir la désignation nominative des salariés de la SIDR membres des CAL, et de leurs suppléants.

L'attention du conseil est appelée sur la nécessité de le faire délibérer à l'avenir à chaque changement dans la composition des CAL.

Afin de pourvoir au remplacement d'un membre de CAL, salarié de la SIDR, entre deux conseils d'administration, il est prévu que le conseil délègue au Directeur Général la possibilité de procéder à cette désignation, qui sera régularisée lors du conseil suivant.

S'agissant des membres représentant le conseil d'administration et des représentants des locataires, ils ont été désignés lors du conseil d'administration du 26 mai 2016, mais du fait de l'absence de certains administrateurs lors de ce vote, et du départ de certains administrateurs, il conviendra également de compléter ces désignations nominatives qui sont actuellement les suivantes :

- Administrateurs désignés pour siéger aux CAL :

	TITULAIRE	SUPPLEANT
Commission NORD	M. Aristide PAYET	Mme Marie-Lyne SOUBADOU
Commission EST	M. Rémy DARROUX	M. Daniel GONTHIER
Commission SUD	M. Harold CAZAL	Mme Marie-Paule BALAYA
Commission OUEST	M. Rémy DARROUX
Commission ADOMIA	M. Jean Marc DE COURSON	M. Aristide PAYET

- Représentants locataires désignés pour siéger aux CAL :

	TITULAIRE	SUPPLEANT
Commission NORD	VINGADASSALOM Mireille (ADILSS)	MAILLOT Clotilde (ADILSS)
Commission EST	MAILLOT Clotilde (ADILSS)	BOURSAULT Evelyne (ADILSS)
Commission SUD	AMAURY Serge (CNL)	PUJOL Marie Vivienne (CNL)
Commission OUEST	PUJOL Marie Vivienne (CNL)	AMAURY Serge (CNL)
Commission ADOMIA	MAILLOT Clotilde (ADILSS)	VINGADASSALOM Mireille (ADILSS)

Il vous est donc proposé aujourd'hui de procéder à la désignation nominative de l'ensemble des membres des cinq commissions d'attribution de logements locatifs sociaux de la SIDR et de confirmer ceux déjà en place.

PROPOSITION DE RESOLUTIONS

1°) Le Conseil d'Administration désigne comme administrateurs siégeant aux commissions d'attribution des logements locatifs sociaux :

	TITULAIRE	SUPPLEANT
Commission NORD	M. Aristide PAYET	Mme Marie-Lyne SOUBADOU
Commission EST	M. Rémy DARROUX	M. Daniel GONTHIER
Commission SUD	M. Harold CAZAL	Mme Marie-Paule BALAYA
Commission OUEST	M. Rémy DARROUX
Commission ADOMIA	M. Jean Marc DE COURSON	M. Aristide PAYET

2°) Le conseil d'administration confirme comme représentants locataires siégeant aux commissions d'attribution des logements locatifs sociaux :

	TITULAIRE	SUPPLEANT
Commission NORD	VINGADASSALOM Mireille (ADILSS)	MAILLOT Clotilde (ADILSS)
Commission EST	MAILLOT Clotilde (ADILSS)	BOURSAULT Evelyne (ADILSS)
Commission SUD	AMAURY Serge (CNL)	PUJOL Marie Vivienne (CNL)
Commission OUEST	PUJOL Marie Vivienne (CNL)	AMAURY Serge (CNL)
Commission ADOMIA	MAILLOT Clotilde (ADILSS)	VINGADASSALOM Mireille (ADILSS)

3°) Le conseil d'administration nomme les salariés de la SIDR ci-après, membres des commissions d'attribution des logements locatifs sociaux :

TITULAIRE	SUPPLEANT
COMMISSION OUEST	
1) Mme Sarah BELZACKI, responsable du service attribution	M Jismy SOUPRAYENMESTRY, Directeur de la Relation Client
2) Mme Elisabeth BLARD, gestionnaire de clientèle agence du PORT	M X Responsable de l'agence du PORT
3) Mme Emmanuelle SAVIGNY, chargée d'attribution pôle parc ancien ou Mme Alice CARPAYE, chargée d'attribution du pôle livraison	Mme Nadira DADA chargée d'attribution pour le parc ancien , agence de Saint-Benoît Mme Alice CARPAYE ou Mme Isabelle BELLANGER, chargée d'attribution du pôle livraison
4) M Jismy SOUPRAYENMESTRY, Directeur de la Relation Client	M X Responsable de l'agence du PORT

COMMISSION NORD	
1) Mme Sarah BELZACKI, responsable du service attribution	M Jismy SOUPRAYENMESTRY, Directeur de la Relation Client
2) M Jean Louis PEDIL, gestionnaire de clientèle agence du CHAUDRON ou Mme Anne Sophia SANGARIN gestionnaire de clientèle agence des CAMELIAS	M X Responsable de l'agence du CHAUDRON M X Responsable de l'agence des CAMELIAS
3) Mme Sandra FONTAINE, chargée d'attribution pôle parc ancien agence du Chaudron ou Mme Ericka BASSONVILLE, chargée d'attribution pôle parc ancien agence des Camélias ou Mme Alice CARPAYE, ou Mme Charlotte RAULT ou Mme Isabelle BELLANGER, chargées d'attribution du pôle livraison	Mme Ericka BASSONVILLE, chargée d'attribution du pôle parc ancien, agence des Camélias Mme Sandra FONTAINE, chargée d'attribution du pôle parc ancien, agence du Chaudron
4) M Jismy SOUPRAYENMESTRY, Directeur de la Relation Client	M X Responsable de l'agence du Chaudron ou M X Responsable de l'agence des Camélias

COMMISSION EST	
1) Mme Sarah BELZACKI, responsable du service attribution	M Jismy SOUPRAYENMESTRY, Directeur de la Relation Client
2) M Nicolas RIVIERE, gestionnaire de clientèle agence de SAINT-BENOIT	M X Responsable de l'agence de SAINT-BENOIT
3) Mme Nadira DADA, chargée d'attribution pôle parc ancien agence de SAINT-BENOIT ou Mme Alice CARPAYE, ou Mme Charlotte RAULT ou Mme Isabelle BELLANGER, chargées d'attribution du pôle livraison	Mme Emmanuelle SAVIGNY, chargée d'attribution pôle parc ancien, agence du Port
4) M Jismy SOUPRAYENMESTRY, Directeur de la Relation Client	M X Responsable de l'agence de SAINT-BENOIT

COMMISSION SUD	
1) Mme Sarah BELZACKI, responsable du service attribution	M Jismy SOUPRAYENMESTRY, Directeur de la Relation Client
2) M Dimitri FULMAR, gestionnaire de clientèle agence de SAINT-PIERRE	M X Responsable de l'agence de SAINT-PIERRE
3) Mme Nathalie ESPOSITO, chargée d'attribution pôle parc ancien agence de SAINT-PIERRE ou Mme Alice CARPAYE, ou Mme Charlotte RAULT ou Mme Isabelle BELLANGER, chargées d'attribution du pôle livraison	Mme Ericka BASSONVILLE, chargée d'attribution du pôle parc ancien, agence des Camélias
4) M Jismy SOUPRAYENMESTRY, Directeur de la Relation Client	M X Responsable de l'agence de SAINT-PIERRE

COMMISSION ADOMIA	
1) Mme Isabelle de BALMANN, Responsable de l'agence ADOMIA	Mme Marie-Thérèse MOUNIAPIN, gestionnaire commerciale
2) Mme Leila CALIAMOU, assistante de l'agence ADOMIA	Mme Régine VALLEE, commerciale
3) M. Paul BIJOUX, assistant commercial	Néant
4) Mme Yasmine CILLON, assistant commercial	Néant

4°) Le Conseil d'Administration délègue au Directeur Général la possibilité de désigner nominativement les membres salariés des commissions d'attribution en cas de vacance de poste ou de nécessité de remplacement d'un salarié, cette désignation étant soumise à régularisation lors du conseil d'administration suivant.

5°) Le conseil d'administration approuve les modifications qui sont apportées de ce fait au règlement intérieur des commissions d'attribution des logements locatifs sociaux de la SIDR.

*