

# **Droit de réponse**

Rapport définitif de contrôle n°2015-028

**Société d'équipement de la Réunion  
(SEDRE)**

**Saint-Denis de La Réunion (974)**



Monsieur Jean-François TOUREL  
Délégué Territorial de l'ANCOLS  
10, boulevard d'Athènes  
13001 MARSEILLE

Lettre Recommandée avec A.R. n° 2C 096 850 8040 6  
+ Mail : DT\_marseille@ancols.fr

RMC N° 2016/181

SAINT DENIS, le 01 JUIL 2016

**Objet : Notification du rapport définitif de contrôle n° 2015-028 de l'ANCOLS**  
Référence : RD2015-028/DQMS 16-014

Monsieur le Délégué Territorial,

Par courrier en date du 30 mai 2016, reçu à la SEDRE le 2 juin 2016, le Directeur Général de l'ANCOLS m'a notifié le rapport définitif de contrôle n° 2015-028.

J'ai bien noté que ce rapport définitif de contrôle a été présenté à votre comité du contrôle et des suites le 12 mai 2016 et que ce dernier a décidé de ne pas arrêter de suites particulières à donner au contrôle, compte tenu des corrections apportées en cours de contrôle et des engagements pris par la SEDRE lors de la phase contradictoire, tout en précisant qu'elle sera attentive, lors du prochain contrôle de la SEDRE, à vérifier que les mesures annoncées ont été effectivement mises en œuvre.

Je ne peux que me réjouir de cette décision, bien évidemment.

Ainsi que le prévoit la loi, j'ai communiqué le rapport définitif de contrôle à chaque membre du Conseil d'Administration et j'ai fait inscrire son examen à l'ordre du jour de la réunion du 22 juin 2016 du Conseil.

Vous trouverez ci-jointe la délibération prise par ce dernier lors de cette séance.

J'ai par ailleurs bien noté que, conformément aux dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation, le rapport définitif de contrôle sera considéré comme un document administratif communicable à toute personne en faisant la demande dans les conditions fixées par la loi n° 78-753 du 17 juillet 1978 modifiée, et sera publié sur le site Internet de l'ANCOLS, accompagné des éventuelles observations écrites de l'organisme contrôlé, sous réserve que ces dernières vous soient parvenues dans un délai de 4 mois suivant la notification du rapport définitif.

Veillez agréer, Monsieur le Délégué Territorial, l'expression de ma considération distinguée.

Le Président

Olivier SAUNIER

P.J. Délibération du Conseil d'Administration du 22 juin 2016



**SOCIETE D'EQUIPEMENT DU DEPARTEMENT  
DE LA REUNION  
- SEDRE -**

**CONSEIL D'ADMINISTRATION  
du 22 juin 2016  
119<sup>ème</sup> séance**

**DELIBERATION**

Le mercredi 22 juin 2016, à 15 H 30, les membres du Conseil d'Administration de la Société se sont réunis au siège social, 53 rue de Paris à SAINT DENIS, sur convocation de son Président, le 15 juin 2016, afin de délibérer sur l'affaire suivante :

<b>Nombre d'Administrateurs :</b>	<b>15</b>
Administrateurs présents :	9
Administrateurs représentés :	3
Administrateurs votants :	12

**RAPPORT N° 2 : Examen du rapport définitif de contrôle ANCOLS n° 2015-028 et délibération**

Le Conseil d'Administration de la SEDRE, réuni le 22 juin 2016, sur convocation de son Président adressée le 15 juin 2016, après avoir examiné le rapport définitif de l'ANCOLS n° 2015-028 et débattu de son contenu, émet les observations figurant ci-après aux fins qu'elles soient transmises à l'ANCOLS en vue de leur publication sur le site Internet de l'organisme de contrôle dans le même temps que la publication du rapport de contrôle, conformément aux dispositions de l'article R.342-14 du Code de la Construction et de l'Habitation.

1. Les statuts de la SEDRE ne précisent effectivement pas si la SEDRE relève des dispositions de l'article 2-1 ou de celles de l'article 2-2 de la loi du 30 avril 1946. Ils font cependant bien référence à l'article 2 de ladite loi. Dans ces conditions, la question se pose de la nécessité absolue de faire procéder à la modification des statuts telle que demandée dans le rapport de contrôle. Il est à préciser que la participation majoritaire des collectivités publiques d'outre-mer au sein du capital de la SEDRE ne date pas de la cession d'une partie des parts sociales du Département à la Commune de Saint-Paul en 2004. Cette situation prévaut depuis la création de la SEDRE et la participation de l'Etat n'a à aucun moment été majoritaire dans le capital de la société. A la page 5 de son rapport, l'ANCOLS mentionne que « les statuts de la société ne précisent pas que la SEDRE est devenue une société d'économie mixte locale ». Or, la SEDRE est une SIDOM, et non une société d'économie mixte locale relevant de la loi n° 83-597 du 7 juillet 1983.

2. En réponse à l'observation contenue dans le rapport de contrôle sur le caractère incomplet de l'information du Conseil d'Administration de la SEDRE sur les questions de l'amiante, des impayés et de la vacance, il est précisé que les Diagnostics Techniques Amiante (DTA) comme les Diagnostics Amiante Parties Privatives (DAPP) réalisés jusqu'à ce jour révèlent une faible exposition du parc locatif de la SEDRE au risque amiante. La révision annuelle du PSP permet de prendre en compte les éventuelles évolutions quant à la connaissance de la présence d'amiante en fonction des DAPP régulièrement effectués, comme cela a été fait pour le PSP 2015-2024, qui a été soumis et validé par le Conseil d'Administration de la SEDRE fin 2015, postérieurement au contrôle de l'ANCOLS.
- Par ailleurs, les rapports présentés régulièrement au Conseil d'Administration, notamment le rapport de gestion, comportent systématiquement des informations sur les impayés et la rotation. La présentation pourra cependant être améliorée et complétée par des éléments sur la vacance.
3. Le rapport de contrôle relève que des préconisations de l'audit organisationnel et fonctionnel lancé en 2013 en matière d'organisation et de management n'ont pas été traitées en totalité. En réponse, la SEDRE note que beaucoup de préconisations de cet audit ont d'ores et déjà été mises en œuvre, notamment les évolutions de l'organigramme telles que préconisées, l'élaboration d'un référentiel des métiers et l'instauration de comités d'engagement et de suivi des opérations. Les procédures concernant ces derniers sont en cours de formalisation.
- En ce qui concerne la création d'un Service ou d'une Direction des Ressources Humaines, le Conseil d'Administration constate que la SEDRE satisfait globalement et convenablement à l'ensemble de ses obligations réglementaires liées à la gestion des ressources humaines. La Société entend toutefois suivre les préconisations de l'audit organisationnel et fonctionnel réalisé en se dotant à moyen terme d'un Service ou d'une Direction des ressources humaines, compte tenu de la progression des effectifs, essentiellement dans l'activité logement social, de la complexification du droit du travail et également dans le souci d'améliorer la lisibilité de la fonction.
- Concernant l'amélioration de l'exploitation des outils informatiques, la question de l'interface entre le progiciel de gestion PREM/PRH pour le logement social et PROGISEM/NUEVO, ERP comptable de la SEDRE, est en cours de traitement. La SEDRE a commandé au dernier trimestre 2015 à l'éditeur de PREM/PRH le déploiement d'un module comptable et budgétaire, qui doit être opérationnel au 1er janvier 2017. Ce module permettra d'éviter les double saisies, donc de gagner du temps tout en réduisant les risques d'erreurs, de simplifier le travail sur les régularisations de charges en rapprochant la comptabilité locataires de la comptabilité des opérations et de faciliter le suivi d'exécution du budget. Les fichiers de sortie seront conformes au format de NUEVO de manière à ce que l'importation des écritures comptables réalisées dans PREM/PRH puisse se faire au niveau de la comptabilité générale.
4. Concernant les irrégularités relevées dans le rapport de contrôle sur 8 dossiers d'attribution, le Conseil d'Administration prend acte que l'ANCOLS a bien été renseignée par les services de la SEDRE sur le caractère d'urgence qui les ont conduit à procéder aux attributions pour 6 de ces dossiers, sachant que pour ces mêmes 6 dossiers, les règles d'éligibilité au logement social ont été vérifiées et sont conformes.
- Les deux autres cas concernent deux logements loués sur une courte durée à la Ville de Saint-Denis pour servir de logements-tiroirs durant la réhabilitation en site occupé de l'opération LTS Alamandas, à proximité immédiate. Suite aux travaux, ils ont été remis à la disposition de la SEDRE puis réattribués par cette dernière selon les règles de droit commun.
5. Le rapport de contrôle signale que le montant du loyer maximum n'est pas porté sur la quittance de loyer comme le stipule l'article R.445-13 du CCH et que la SEDRE doit prendre les mesures nécessaires pour faire figurer cette mention.
- La SEDRE précise que cette obligation ne vise que les quittances et non les avis d'échéance, document que la SEDRE émet chaque mois à l'intention de chacun de ses locataires. Des quittances ne sont remises que sur demande expresse des locataires, ce qui est cependant très rare. La possibilité d'y faire figurer le loyer plafond comme demandé par l'ANCOLS est en cours de traitement.
6. La SEDRE prend bonne note de l'observation de l'ANCOLS concernant la prise en compte de la TEOM dans le calcul des acomptes de charges locatives l'année de livraison des opérations et s'engage à rechercher une solution permettant de s'y conformer. Elle rappelle toutefois que cette pratique ne porte que sur les premiers mois de location des opérations neuves, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères étant exigible dès la 1ère année civile pleine suivant la mise en location. Les services de la SEDRE ont effectivement justifié cette pratique, lors du contrôle sur place de l'ANCOLS, par le fait que l'intégration dans le prévisionnel de charges de la TEOM dès la mise en location - sachant que le trop perçu est par la suite remboursé au locataire - présente l'avantage de communiquer sur le coût réel du logement pour les futurs locataires et d'apprécier les taux d'effort en conséquence, ce d'autant plus que la TEOM représente à peu près 40 % des charges.
7. Le rapport de contrôle indique que l'examen des dossiers de charges n'a révélé qu'une seule facture d'encombrants, d'un montant de 360 €, récupérée à tort.
- La SEDRE constate que ce montant est à rapprocher de celui de l'ensemble des factures récupérées par l'ANCOLS concernant les charges 2013, soit 1 569 686,54 €.

8. Le rapport de contrôle mentionne que l'examen des dossiers d'impayés n'appelle pas de remarques particulières. Elle souligne toutefois une dégradation des impayés en 2013.  
La SEDRE fait observer que tout en restant inférieurs à la médiane nationale, les impayés ont effectivement subi un effet de levier du fait des nombreuses livraisons de logements neufs sur lesquels il est constaté d'une part, une mise en place trop tardive de l'allocation logement et d'autre part, des loyers plus élevés que sur le parc ancien.  
La SEDRE a réagi à cette évolution par l'augmentation des moyens dédiés (création d'un poste de chargé du contentieux, renforcement des équipes) ainsi que par la mise en place avec la CAF d'une interface informatique d'échanges de données permettant de réduire le délai de mise en place de l'allocation logement.  
Fin 2015, la masse des impayés sur locataires présents n'avait pas augmenté sur un an malgré la livraison de 221 logements neufs.
9. Dans le domaine de la maintenance, les observations du rapport de contrôle portent sur la maintenance du parc conventionné, qui est normalement assurée en fonction de la situation de trésorerie de celui-ci commune par commune.  
La SEDRE fait observer que le parc saint-paulois bénéficie à ce titre d'une situation privilégiée, des réhabilitations y ayant déjà été réalisées et d'autres devant l'être dans les prochaines années.  
Elle signale que toute autre est la situation sur Saint-Denis, Sainte-Marie et Saint-Benoît.  
La Ville de Saint-Denis a engagé avec la SEDRE des négociations visant à sortir de la convention. La SEDRE est actuellement dans l'attente du positionnement de la Commune sur les dernières propositions qui lui ont été faites en la matière.  
Les communes de Sainte-Marie et Saint-Benoît n'ont, pour le moment, pas donné suite aux demandes réitérées de la société quant à l'apurement du passif et le financement de travaux à venir.  
Ainsi, faute pour les communes concernées de répondre aux sollicitations de la SEDRE concernant le financement des travaux prévus par le PSP sur leur parc, les travaux réalisés sont limités au strict minimum, plaçant toutefois la Société dans une position difficile.  
A cet égard, les bilans de réalisation du PSP présentés chaque année au Conseil d'Administration mettent bien en exergue le décalage entre les prévisions et les réalisations s'agissant du parc conventionné.  
La SEDRE poursuivra les démarches qu'elle a engagées en direction de ces trois communes en vue de pouvoir réhabiliter ce parc au plus vite.
10. Le rapport de contrôle souligne, à juste titre, que la pratique de la SEDRE consistant à imputer une rémunération forfaitaire sur la production immobilisée des opérations de logement social est irrégulière, car elle ne permet pas de démontrer sa correspondance avec la réalité des coûts internes de production.  
Le Conseil d'Administration note cependant que la SEDRE est restée prudente sur les rémunérations sur conduites d'opérations de logements sociaux, en veillant à ce qu'elles n'excèdent pas les temps passés estimés, tout en restant relativement proches des coûts réels, si tant est qu'il soit possible de déterminer avec exactitude les temps passés.  
La répartition des opérations de logements sociaux entre les chargés d'opérations était relativement équilibrée, et permettait d'appliquer une forfaitisation sans nuire à la sincérité comptable et budgétaire.  
Le taux retenu est resté en cohérence avec les coûts analytiques de gestion du service concerné, avec un impact relativement réduit sur le résultat.  
La SEDRE procédera désormais à une programmation détaillée au niveau de chaque opération, avec affectation précise des moyens en personnels et des temps passés, ex ante pour les prévisionnels et ex post pour les encours.
11. S'agissant du calcul de l'autofinancement net toutes activités confondues, la SEDRE pose la question de la pertinence d'un calcul intégrant l'activité aménagement : les concessions d'aménagement, bien que figurant en stocks, pourraient tout à fait faire l'objet de retraitements partiels en haut de bilan dans le cadre de l'analyse financière, et contribuer ainsi au fonds de roulement. En effet, leur durée de réalisation les fait entrer systématiquement dans des schémas de financement à long terme.  
En outre, l'activité aménagement s'apparente davantage à de l'investissement pour compte de tiers plutôt qu'à de l'exploitation courante, en particulier lorsque les risques sont portés par les collectivités concédantes, ce qui est généralement le cas s'agissant des concessions de la SEDRE.  
Au-delà des emprunts à moyen et long terme et des subventions publiques, le financement des ZAC peut être également substantiellement assuré par des avances de trésorerie des collectivités concédantes qui biaisent l'analyse tirée d'un calcul classique d'autofinancement.

12. La SEDRE relève des différences sur certains postes affectant le calcul de l'autofinancement de l'activité locative, dans le tableau de la page 22 du rapport de contrôle. En particulier les dépenses d'entretien courant ne devaient contenir que les dépenses non récupérables, dans la mesure où les loyers utilisés pour le calcul de l'autofinancement sont nets de charges. Il est vrai cependant que les libellés figurant dans les balances comptables aux comptes 615XXX n'étaient pas explicites sur la distinction entre les postes de charges récupérables et non récupérables. Ces rectifications aboutissent à un autofinancement net toujours positif, bien que faible sur les années 2011 et 2012.
13. Le rapport de contrôle fait état d'un sur-financement apparent de 2 961 k€ sur les opérations en cours. Ce montant figure dans l'analyse à terminaison du QDIS 2013 établi par la Fédération des EPL, mais il convient de signaler que les données de la première colonne de ce tableau, coût de revient prévisionnels, sont en HT et non en TTC. S'agissant d'opérations en cours au 31/12/2013, la SEDRE est en mesure de communiquer plus précisément les bilans définitifs de ces opérations à la date de la déclaration d'achèvement de travaux, il est en réalité constaté une très faible mise de fonds propres. En outre, les plans de financement prévisionnels ont intégré les frais de débouclage afférents à ces opérations montées en défiscalisation, estimés à environ 6%.

Le Président soumet au vote le rapport n° 2 :

Nombre de votants	Pour	Contre	Abstention(s)	Non-participation au vote
12	12	0	0	0

#### **DECISION A L'UNANIMITE DES MEMBRES PRESENTS ET REPRESENTES :**

**A l'unanimité, les membres du Conseil d'Administration approuvent les observations ci-dessus sur le rapport définitif de contrôle n° 2015-028 de l'Agence Nationale de Contrôle du Logement Social (ANCOLS)**

Le Président du Conseil d'Administration



Olivier SAUNIER

