

Droit de réponse

Rapport définitif de contrôle n° 2015-147

Société anonyme d'HLM « Coligny »

Bruges (33)



GROUPE SNI

COLIGNY

	ANCOL: TOULOUSE	GT	
ES	COURRIER ARRIVÉ	FC	
GF	11 AOÛT 2017	NM	
		ER	
	/ INFORMATION	GF	
	O SUITE A DONNER	BR	

le 07 août 2017

Le Président

Monsieur Pascal Martin-Gousset
Délégation territoriale de l'Ancols
Cité Administrative – Bâtiment G
Boulevard Armand Duportal
31074 TOULOUSE CEDEX

Lettre recommandée avec AR n° 2C 096 377 3853 9

Référence : 181/DM
Vos références : 17-011
Lettre n° LSRD2015-147/DQMS
Objet : Rapport Définitif de contrôle n° 2015-147

Monsieur le Directeur général,

En réponse au rapport définitif transmis par vos soins en avril dernier, il vous a été transmis, le 20 juin 2017, les réponses aux observations listées dans le tableau « suite à donner ».

Conformément aux articles L.342-9 et R.342-14 du Code de la Construction et de l'Habitation, je vous confirme que j'ai communiqué ce rapport définitif de contrôle, ainsi que votre courrier qui l'accompagne, à chacun des membres du Conseil d'Administration et en avoir inscrit l'examen à l'ordre du jour de sa réunion du 16 juin 2017, conformément à l'extrait du Procès Verbal qui vous a été transmis.

A l'analyse de votre rapport définitif, nous apprécions les points positifs que vous avez pu relever.

Vous notez ainsi que COLIGNY, propriétaire au moment de votre mission de contrôle, de 5.336 logements familiaux et de 957 logements en résidences services, dispose d'une gouvernance et d'une organisation, aidée par un management et un contrôle interne confortés, qui lui permettent d'assurer son développement. Vous notez également que le parc est plutôt attractif, bénéficiant d'une gestion de proximité renforcée et d'un effort de maintenance soutenu en matière d'investissement, avec un budget dévolu pour un tiers à l'amélioration énergétique du parc.

Concernant les anomalies relevées, les corrections ont déjà été mises en œuvre ou se poursuivent pour certaines. Je tenais toutefois à vous confirmer notre position sur quelques points et vous indiquer les orientations que nous entendons suivre pour d'autres.

Relation intra-groupe - § 2.2.4

Vous indiquez que les modalités d'exercice du contrôle de l'actionnaire de référence sur la société, investie en propre d'une mission d'intérêt général, conduisent fortement à limiter son autonomie.

Sur la gestion de la dette et de la trésorerie, l'autonomie du conseil d'administration de COLIGNY n'est pas restreinte puisqu'il lui appartient notamment d'approuver ou de rejeter les propositions de couverture de la dette et de placement de trésorerie.

l...

Sur l'adhésion à des structures mutualisées, il est à noter que dans le cadre d'un groupe, un certain nombre de fonctions sont centralisées et mutualisées, dont l'expertise financière et juridique. COLIGNY bénéficie ainsi d'un niveau d'expertise peu accessible au regard de sa taille. De la même manière, le groupe étant intégré, les moyens informatiques sont mis à la disposition de tous les membres des groupements qui bénéficient d'une couverture fonctionnelle supérieure à la moyenne du secteur.

Sur le contrôle par la société des GIE, COLIGNY dispose, dans les assemblées générales, d'un nombre de voix égal au nombre de parts qu'elle possède, lui permettant d'exercer un véritable contrôle. Notons par ailleurs que la reddition annuelle des charges aux adhérents est présentée et approuvée lors des assemblées générales des GIE auxquelles participe chaque adhérent.

Accessibilité économique du parc - § 3.2

Vous indiquez que les financements d'origine et la politique d'augmentation retenue par la société ne permettent pas l'accueil des ménages à faibles ressources, et que les modalités de régularisation des charges pénalisent les locataires.

Sur les loyers, leur segmentation, avec une majorité de PLA, correspond effectivement aux époques de construction et non à une politique de l'entreprise. Les loyers appliqués sont conformes à la réglementation et aux conventions signées par l'Etat, et les augmentations conformes à la réglementation et valablement votées par le Conseil d'Administration de COLIGNY. Les Préfets sont dûment informés des orientations prises, et n'ont pas signifié de demande de réexamen bien que cette faculté leur soit offerte.

Par ailleurs, dans un contexte de stabilité des loyers des locataires en place et d'augmentation des charges, la politique de loyer adoptée par le Conseil d'Administration est soucieuse de la pérennité de l'entreprise et de sa capacité à répondre au développement d'une offre nouvelle et de conduire les travaux sur le parc.

COLIGNY répond par ailleurs pleinement à sa mission sociale. Environ 70% des nouveaux entrants depuis le 1er janvier 2015 ont des ressources inférieures aux plafonds PLAI. COLIGNY participe également activement à l'accueil des publics DALO, en accord collectif départemental ou sortant d'hébergement temporaire, tel que cela est reconnu dans le rapport.

Sur les charges, la nouvelle organisation et les ressources supplémentaires mises en place témoignent de l'importance pour COLIGNY d'améliorer ce processus. Le traitement des charges se déroulant sur plusieurs exercices, les résultats progressent très nettement sur les nouvelles régularisations avec 70,27% des logements (hors syndic) régularisés en avril 2016 (99,05% en octobre 2016) et 93,20% en avril 2017.

Stratégie patrimoniale et offre nouvelle - § 5.2.1

Vous indiquez que la production de logements en PLAI reste faible (17,6% en moyenne sur la période 2010-2014) et ne permet pas de développer un parc adapté aux ménages aux ressources modestes.

Ce constat, portant sur des opérations anciennes, répondait à une programmation territoriale et aux enveloppes de financement disponibles.

COLIGNY assure aujourd'hui une programmation renforcée des PLAI. A ce titre, les 10 opérations (370 logements) présentées en Conseil d'Administration en 2015 et 2016 comportent 33% de PLAI, voire 37% si l'on assimile les PLUS CD aux PLAI. Aucun PLS n'a été présenté sur ces opérations.

Analyse financière prévisionnelle - § 6.3

Vous indiquez que l'analyse prévisionnelle 2015-2019 révèle une dégradation de la situation financière, et notez que le PMT 2015-2019 ne pourra être mis en œuvre sans l'accompagnement de l'actionnaire principal afin de consolider le potentiel financier de la société.

La SNI a souhaité renforcer son soutien à son pôle dédié au logement social, en regroupant dans une holding unique, ADESTIA, ses titres de participations dans les ESH, et en procédant à une augmentation du capital d'ADESTIA en numéraire. La société COLIGNY se verra ainsi dotée de ressources de haut de bilan complémentaires, respectivement de 5m€ en augmentation de capital et de 9m€ en avance d'associé.



Par ailleurs, un dispositif de prêt de haut de bilan bonifié (PHBB) a été mis en place en 2016 conjointement entre la Direction des Fonds d'Epargne et Action Logement, afin d'accélérer les investissements de rénovation thermique sur la période 2016-2018, et de manière complémentaire les opérations de production nouvelle. La convention relative à la mise à disposition du PHBB, signée le 23 mai 2017 entre la Caisse des Dépôts, le groupe SNI et ADESTIA, prévoit un prêt de 9.380k€ au bénéfice de COLIGNY.

Ces différentes sources d'apports de haut de bilan vont permettre d'assurer la soutenabilité du programme de développement et d'entretien du parc de COLIGNY intégré au PMT 2017-2026, avec un développement de l'offre neuve portée à 629 ordres de service pour les années 2017-2019.

Le potentiel financier est par ailleurs maintenu à un niveau satisfaisant, au-delà des seuils de 750€ par logement et de 2 mois de loyer, pour s'établir, pour reprendre l'échéance retenue dans le rapport de l'ANCOLS, à 9.408k€ en 2019.

Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur général, l'expression de mes salutations distinguées.



Denis Mollat