

Droit de réponse

Rapport définitif de contrôle n° 2015-212

**Société d'économie mixte
de la Londe-les-Maures (SEML)**

La Londe-les-Maures (83)

M. Jean-François Tourel

**Délégation territoriale de l'ANCOLS
10, boulevard d'Athènes
13001 Marseille**

La Londe les Maures, le 02 Mars 2017

Objet : Réponses de la SEM de La Londe les Maures au rapport définitif de contrôle n°2015-212

Nos réf : FdC/cR

Vos réf : RD2015-212/DQMS 16-035

Lettre en RAR **2C 096 368 0609 3**

Copie par mail : Dt_Marseille@ancols.fr

Monsieur,

Je vous prie de trouver, sous ce pli, les réponses de la SEM de La Londe les Maures au rapport définitif de contrôle ANCOLS de la SEM La Londe qui nous a été notifié le 09 Novembre 2017.

Vous en souhaitant une bonne réception, veuillez agréer, Monsieur , l'expression de mes sentiments les plus respectueux.

Le Président de la SEM La Londe
François de CANSON



P.J. : (01) Dossier.

REPONSE AU RAPPORT DEFINITIF DE L'AGENCE NATIONALE DE CONTROLE DU LOGEMENT SOCIAL – ANCOLS

N° 2015-212 SEM DE LA LONDE LES MAURES (83250)

Conformément aux dispositions de l'alinéa 4 de l'article R 342-14 du Code de la Construction et de l'Habitat, la SEML présente ses observations sur le rapport définitif de l'ANCOLS, reçu le 9 novembre 2016.

1°) Préambule (page 5)

Concernant les conclusions du précédent contrôle (2004-006 de décembre 2004) la SEML fait observer l'amélioration constatée depuis cette date, notamment en ce qui concerne la situation financière alors dégradée et l'absence de plan pluriannuel de travaux ; à cet égard, l'attention du lecteur est attirée sur le 6°) du rapport de l'ANCOLS et de la présente réponse.

2°) Présentation générale de l'organisme

2.3 Conclusion (page 9)

Les informations transmises au conseil d'administration, notamment les rapports prévus par la réglementation et les éléments financiers, doivent être améliorées. Le CA doit définir les orientations en matière d'attributions, adopter des procédures concernant la commande publique, et augmenter le nombre de réunions annuelles, afin de lui permettre de jouer pleinement son rôle. La passation des marchés et le contenu des contrats doivent en tout état de cause respecter les règles fondamentales de la commande publique.

Observations de la SEML

- **Réunion du CA** : depuis 2014 (avant même le contrôle de l'ANCOLS) la SEML a augmenté le nombre de réunion du CA. Celui-ci se réunissait jusqu'en 2013 une fois par an. Depuis 2014, le nombre de réunions a été porté à deux par an. En 2015, le CA s'est réuni à quatre reprises.
- **Attribution de logements** : un règlement de la CAL a été établi à partir de fin 2015 (CA du 5 novembre 2015) et entériné par le CA du 10 novembre 2016. Au terme de son article XVII, la CAL rendra compte de son activité au CA une fois par an, comme le prévoit l'article R 441-9 du CCH.
- **Commande publique** : un guide de procédure d'achat a été établi à partir de fin 2015 (CA du 5 novembre 2015) et entériné dès le 18 avril 2016.

Lors du CA du 10 novembre dernier, un compte rendu des attributions a d'ores et déjà été présenté aux administrateurs.

- **Informations financières** : depuis 2015, lors des CA du 5 novembre 2015 et 10 novembre 2016, la situation comptable intermédiaire (au 30.06) est présentée aux administrateurs par l'expert comptable.

- Politique de vente : le CA s'est également prononcé sur cette question, lors de ses réunions des 5 novembre 2015, 18 avril 2016 et 10 novembre 2016.

3°) Patrimoine

3-3 Conclusion (page 12)

La société possède un parc attractif, des loyers très inférieurs aux prix du marché, conduisant à un taux de vacance très faible sur la période de contrôle. Les loyers pratiqués sur la résidence « Le Petit Bois » qui dépassaient les montants des loyers maximums fixé par les conventions APL au 01.01.2015, ont été régularisés au 01.01.2016. La SEML doit mettre en œuvre les dispositions législatives concernant les ménages présentant d'importants dépassements des plafonds de ressources et mieux ajuster les provisions pour charges locatives.

Observations de la SEML

- Dépassement du plafond

- Les rares cas relevés par le contrôle de l'ANCOLS ont été régularisés début 2016.

Une attention toute particulière sera portée à cette question, une procédure de suivi est d'ailleurs en cours d'élaboration.

- Provision des charges locatives :

Le chauffage constituant une partie importante des charges locatives et les conditions climatiques ayant été beaucoup plus favorables sur les dernières années (2014 à 2017), la SEML s'est trouvée devoir restituer des charges appelées. Il a été néanmoins tenu compte des observations de l'ANCOLS, les charges appelées depuis le 01 janvier 2017 ont été revues à la baisse, sur la base d'un prévisionnel.

- Montant des loyers :

Comme l'ANCOLS le relève, les loyers pratiqués sur la Résidence du Petit Bois ont été mis en conformité avec les plafonds de la convention.

4°) Politique sociale et gestion locative

4-5 Conclusion (page 17)

La petite taille du patrimoine concentré géographiquement et l'implication des équipes favorisent la gestion de proximité pour les réclamations et le traitement des impayés. Le rôle social de la société est caractérisé par l'analyse des ressources des emménagés récents dans une zone à très forte demande de logement social. Cependant, les irrégularités relevées dans les dossiers d'attribution de logement contrôlés imposent une gestion plus rigoureuse.

Observations de la SEML

La SEML se félicite que la qualité de services rendus aux locataires soit relevée et reconnue par l'ANCOLS. Concernant l'attribution des logements, comme il a été dit précédemment, la CAL s'est vue dotée d'un règlement et rendra compte annuellement de son activité au CA.

5°) Stratégie patrimoniale

5-8 Conclusion (page 22)

Le patrimoine a diminué sur la période de contrôle avec la levée d'option des contrats de location-accession. La visite de patrimoine confirme un bon état général du parc et un entretien satisfaisant. Des retards et irrégularités ont été relevés dans la réalisation des DPE et l'application de la réglementation relative à l'amiante. La société n'a pas profité d'une opportunité foncière pour développer son parc social en conformité avec la CUS.

Observations de la SEML

La SEML se félicite que la qualité de sa gestion et de l'entretien de son parc soit relevée et reconnue par l'ANCOLS.

Concernant les diagnostics :

1°) la SEML réalise les DPE à chaque sortie de locataires ; elle va entreprendre une démarche plus systématique.

2°) pour les autres diagnostics, la SEML va mettre en place un outil de suivi des contrôles obligatoires réalisés et à réaliser de façon à planifier la mise en œuvre de ses obligations et l'information de ses locataires.

Le CA étudie les rares opportunités qui se présentent pour développer son parc social mais le contexte local fait que le prix du foncier rend difficile l'équilibrage économique de tels projets, comme le relève l'ANCOLS.

6°) Tenue de la comptabilité et analyse financière

6-4 Conclusion (page 27)

La SEML est dans une situation financière saine, se traduisant par un autofinancement net satisfaisant, un fonds de roulement net global et une trésorerie importants. Son exploitation présente peu d'impayés et une vacance très faible. Ses coûts de gestion sont modérés ; les dépenses de gros entretiens sont importantes sur les exercices contrôlés. La société fait appel de façon assez importante à l'emprunt en proportion des ressources internes.

La société, qui dispose de fonds propres disponibles (1.691 K€ fin 2014) peut envisager de participer au financement de nouveaux programmes sociaux. Pour cela, un montage et une analyse prévisionnelle financiers doivent être préalablement établis.

Observations de la SEML

La SEML se félicite que la qualité de sa gestion financière soit relevée et reconnue par l'ANCOLS.

La SEML se tient prête à étudier toutes les opportunités qui se présenteraient à elle et dans l'hypothèse de la décision d'un nouveau projet, la SEML s'engage, comme elle l'a déjà fait par le passé, à mettre en place les moyens techniques et humains nécessaires à sa bonne fin.

En l'état actuel, la SEML préfère concentrer ses efforts sur le maintien et l'entretien de son parc social actuel, en limitant ses coûts de gestion.

Concernant l'analyse financière prévisionnelle, son utilité n'a pas été relevée par la direction de la SEML, compte tenu de l'absence de projet en cours. Un plan prévisionnel pluriannuel de travaux a été cependant mis en place dès 2007, et plus récemment lors du CA du 5 novembre 2015 pour la période 2015-2019.

7°) Fiche récapitulative (page 1)

7-1 Points faibles

- *Absence de développement du parc social malgré des opportunités foncières.*
Voir 5°)

- *Manque d'information du CA sur l'activité de la SEM.*
Voir 2°)

- *Surprovisionnement des charges récupérables.*
Voir 3°)

- *Absence de concertation locative (carence de représentants des locataires).*

Le CA du 06 octobre 2014 a prévu d'organiser l'élection des représentants des locataires, laquelle s'est tenue le 09 décembre 2014. A l'issue de cette consultation qui n'a pu se dérouler dans des conditions normales faute de candidat, un procès-verbal de carence a été dressé lors du CA du 20 avril 2015.

La SEML ne saurait être tenue pour responsable de cette situation.

- *Absence de procédures pour contrôler les dépassements de ressources des locataires en place correspondant à deux fois les plafonds de ressources d'accès à logement (pouvant conduire à la remise en cause du maintien dans les lieux).*
Voir 3°)

- *Absence d'analyse financière prévisionnelle.*
Voir 6°)

7-2 Irrégularités

- *Statuts n'intégrant pas les dispositions de la loi ALUR sur la participation aux votes des représentants de locataires.*

Lors de la dernière mise à jour des statuts (AGE du 23 juin 2015) il n'a pas été possible de finaliser cette modification, le décret d'application de la loi ALUR n'étant pas publié à cette date. Ce décret n'étant toujours pas paru et l'article L481-6 relatif à cette question ayant à nouveau été modifié par la Loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 – art. 93, la SEML se mettra à jour sur ce point dès que la situation juridique sera définitivement établie. Pour l'heure, les locataires n'ayant élu aucun représentant, cette question ne semble pas présenter un caractère de grande urgence.

- *Absence de présentation des rapports annuels au CA (CAL, CAO).*
Voir 2°)

- *Absence de définition de certaines orientations réglementaires (attributions, vente), et de règlement intérieur de la CAL.*

Voir 2°)

- Absence de cadre légal pour la mise à disposition d'un fonctionnaire territorial de la ville auprès de la SEM.

Une convention de mise à disposition a été établie entre la SEML et la Commune de La Londe les Maures pour la période du 1^{er} mai 2016 au 30 avril 2017, et entérinée par le CA du 10 novembre 2016.

- Dépassements de loyers sur la résidence Petit Bois.

Voir 3°)

- Attributions irrégulières.

Voir 2°)

- Absence d'annexes obligatoires aux contrats de location et de décompte des surfaces.

La SEML se mettra en conformité pour les logements non encore mesurés, au fur et à mesure de la signature des nouveaux baux.

- Non-respect de la réglementation sur l'amiante.

Voir 5°)

- Enregistrement comptable erroné des opérations de location-accession.

La SEML prend acte de cet enregistrement erroné et fait remarquer que celui-ci n'a eu aucune conséquence sur les résultats et la situation financière de la SEML, pendant la durée de ce programme.