

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

Ministère de la transition écologique  
et de la cohésion des territoires

**Direction générale de l'aménagement,  
du logement et de la nature**

**Décision du 25 septembre 2023**

**portant sanction pécuniaire à l'encontre de Vilogia Société Anonyme d'HLM**

**NOR : TREL2321789S**

*(Texte non paru au Journal officiel)*

**Le ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargé du logement,**

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 342-12, L. 342-14 I. 1°, L. 342-16, L. 441-1, L. 441-2, R. 342-2, R. 342-3, R. 342-6, R. 342-14, R. 353-58, R. 441-1, R. 441-9 et R. 442-2-1 ;

Vu la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, notamment son article 23 ;

Vu le décret n° 87-713 du 26 août 1987 pris en application de l'article 18 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et fixant la liste des charges récupérables ;

Vu la transmission du rapport de contrôle définitif de l'Agence nationale de contrôle du logement social n° 2018-52 en date du 14 septembre 2020 Vilogia SA d'HLM ;

Vu le courrier adressé par l'Agence nationale de contrôle du logement social à Vilogia SA d'HLM le 26 mai 2021 et reçu par l'organisme le 26 mai 2021 par lequel il a été mis en mesure de présenter ses observations, dans un délai d'un mois, sur les manquements susceptibles de motiver une sanction pécuniaire ;

Vu l'absence d'éléments nouveaux dans le courrier de réponse de Vilogia SA HLM en date du 30 juin 2021 ;

Vu les courriers adressés par l'Agence nationale de contrôle du logement social à Vilogia SA HLM en date du 21 octobre 2022 et reçu le 14 novembre 2022 par l'organisme, et en date du 9 mars 2023 et reçu le 9 mars 2023 par l'organisme ;

Vu les courriers de réponse de Vilogia SA d'HLM en date du 13 décembre 2022 et du 7 avril 2023 ;

Vu la proposition de sanction pécuniaire de l'Agence nationale de contrôle du logement social, la délibération n° 2023-61 de son conseil d'administration en date du 5 juillet 2023 et le rapport définitif de contrôle n° 2018-052 en date du 14 septembre 2020 ;

Considérant qu'il résulte du rapport de contrôle n° 2018-052 que les données de gestion et de connaissance du parc de Vilogia SA d'HLM ont manqué de qualité et ont été très insuffisamment fiabilisées (Répertoire du Parc Locatif Social, états réglementaires comptables et financiers HLM), et ce, depuis plusieurs exercices et le précédent rapport de contrôle ;

Considérant que les principes de la commande publique de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics n'ont pas été respectés par Vilogia SA d'HLM, du fait de non mises en concurrence de différents prestataires dans les cadres des marchés d'entretien courant ou maintenance des ascenseurs notamment, et qu'en particulier une somme d'environ 350 000 euros a été versée entre 2015 et 2017 à la société *FG Management* sans que l'organisme ne soit en mesure de fournir les éléments relatifs à la mise en concurrence, aux contrats et au contenu de la mission ou encore les documents produits ;

Considérant que le montant du loyer maximum n'a pas été mentionné sur les avis d'échéances par Vilogia SA HLM alors qu'il s'agit d'une obligation d'information fixée à l'article R. 442-2-1 du CCH. Ce point avait déjà été noté lors du précédent contrôle de la Miilos ;

Considérant qu'il résulte d'un contrôle aléatoire effectué sur 1 845 loyers à partir des conventions APL, l'identification de 95 dépassements des loyers maximums effectués par Vilogia SA HLM, dont 69 dépassements sont 15% au-dessus des plafonds réglementaires ;

Considérant que Vilogia SA HLM n'a pas effectué ses régularisations de charges dans les délais réglementaires conformément à l'article 23 de la loi n° 89-463 du 6 juillet 1989 et à l'article R. 353-58 du CCH. Ce manquement avait déjà été signalé lors du précédent rapport ;

Considérant que les modalités de récupération des charges de personnel de Vilogia SA HLM n'ont pas été conformes au décret n° 87-713 du 26 août 1987 dans sa version consolidée ;

Considérant que la composition et le fonctionnement des CALEOL de Vilogia HLM ne sont pas conformes aux articles L. 441-2 et R. 441-9 du CCH ;

Considérant que Vilogia SA HLM n'a pas apporté de justifications de nature à remettre en cause la matérialité des manquements ;

Considérant qu'au vu des irrégularités constatées, de la gravité des faits, de la situation financière et de la taille de Vilogia SA HLM, le comité du contrôle et des suites, dans sa réunion du 6 avril 2021, a proposé une sanction pécuniaire d'un montant limité à 458 000 € ;

Considérant que le conseil d'administration de l'Agence nationale de contrôle du logement social dans sa délibération n° 2023-61 en date du 5 juillet 2023 propose une sanction pécuniaire d'un montant de 108 000 € au vu des réponses apportées par l'organisme ayant régularisé la situation sur la plupart des manquements identifiés,

## **DECIDE :**

### **Article 1<sup>er</sup>**

Il est prononcé à l'encontre de Vilogia Société Anonyme d'HLM (Siren : 475 680 815), dont le siège social est situé au 74 rue Jean Jaurès, Villeneuve d'Ascq (59) une sanction pécuniaire d'un montant de 108 000 € (cent huit mille euros).

Cette somme est à verser à la Caisse de garantie du logement locatif social en application de l'article L. 342-16 du code de la construction et de l'habitation. Le règlement doit être adressé par virement bancaire à l'ordre de l'agent comptable de la Caisse de garantie du logement locatif social dans un délai de deux mois à compter de la notification de la présente décision.

### **Article 2**

La présente décision sera notifiée à Vilogia Société Anonyme d'HLM et publiée au *Bulletin officiel* du ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires.

Fait le 25 septembre 2023

Le ministre délégué auprès du ministre  
de la transition écologique et de la cohésion des territoires,  
chargé du logement,

Patrice VERGRIETE