

13 HABITAT

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 19 DECEMBRE 2025

ADMINISTRATEURS PRESENTS :

- M. Jean-Marc PERRIN, Président
- Mme Marine PUSTORINO, Vice-Présidente
- Mme Sabine BERNASCONI
- M. Julian BOIS
- Mme Catherine CHANTELOT
- Mme Martine CORSO
- M. Lionel DE CALA
- Mme Judith DOSSEMONT
- M. Faouzi JACQUOT
- Mme Marie-Madeleine GHIO
- M. Marc KATRAMADOS
- M. Christophe MAGNAN
- Mme Marie MARTINOD
- M. Michel ROUX
- M. Fayçal ZERGUINE

ADMINISTRATEURS REPRESENTES

- M. Jordan MANGANI, donne pouvoir à M. PERRIN
- M. Jean-Paul GUILBERT, donne pouvoir à M. PERRIN
- M. Martial ALVAREZ, donne pouvoir à Mme PUSTORINO
- Mme Yvette ROCHETTE, donne pouvoir à Mme PUSTORINO

ADMINISTRATEURS EXCUSES

- Mme DARMON
- M. Michel BALLARO
- M. Patrick CASU
- M. Abdelali LOUAFI

ASSISTENT A LA SEANCE A TITRE CONSULTATIF :

- M. Damien VANOVERSCHELDE, Directeur Général
- Mme Helene KERMORGANT, Commissaire aux Comptes
- Mme Valérie BORONI, Secrétaire du CSE

Conseil d'Administration du 19 décembre 2025
Délibération n° 3-CA.25.095

BILAN AUDIT ET CONTROLE INTERNE 2025 ET PROJET FEUILLE DE ROUTE 2026

Considérant les termes du rapport n° 3 ci annexé ;

Considérant que par délibération n° CA-17.065 en date du 13 décembre 2017, le Conseil d'administration a créé la Commission des risques et du contrôle interne en qualité d'instance de gouvernance du contrôle interne ;

Considérant que par délibération n° CA-18.013 en date du 21 mars 2018, le Conseil d'administration a approuvé le règlement intérieur de ladite Commission composée de deux administrateurs ;

Considérant qu'une Commission des risques et du contrôle interne s'est tenue le 10 décembre 2025 ;

Le Conseil d'Administration,

Après en avoir délibéré :

A l'Unanimité des Présents et Représentés

- **PREND ACTE** du bilan de la feuille de route 2025 de l'Audit et du Contrôle interne
- **VALIDE** la feuille de route pour l'exercice 2026

Extrait certifié conforme,

Marseille, le 29 décembre 2025

Le Directeur Général


Damien VANOVERSCHELDE

Le Directeur Général certifie le caractère exécutoire de la présente délibération dûment publiée au procès-verbal des séances du Conseil d'Administration et transmise à M. le Préfet qui l'a réceptionnée à la date mentionnée en marge.

Le Directeur Général


Damien VANOVERSCHELDE

RAPPORT N° 3

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 19 DECEMBRE 2025

OBJET : Bilan Audit et Contrôle interne 2025 et projet feuille de route 2026

La Commission des Risques et du Contrôle Interne s'est réunie le 10 décembre 2025 pour examiner l'avancement de la feuille de route 2025 et se reprojeter sur une nouvelle ambition en 2026.

M. Marc KATRAMADOS, membre de la Commission des risques depuis le 18 juillet 2025, était présent. M. Michel ROUX était excusé.

Le bilan 2025 et la projection 2026 sont présentés en annexe.

* *

*

Le Conseil d'Administration est invité à prendre acte du bilan de la feuille de route 2025 et à valider le projet 2026 de l'Audit et du Contrôle interne présentés en annexe.

13

habitat

Prenons soin de vous !

BILAN FEUILLE DE ROUTE 2025 ET FEUILLE DE ROUTE 2026

Prise en compte des échanges en
Commission des risques et du contrôle
interne du 10/12/2025

Service audit et contrôle interne / DFP

Accusé de réception en préfecture
013-782855636-20251230-3-CA25095-DE
Date de télétransmission : 30/12/2025
Date de réception préfecture : 30/12/2025

Conseil d'administration 19/12/2025

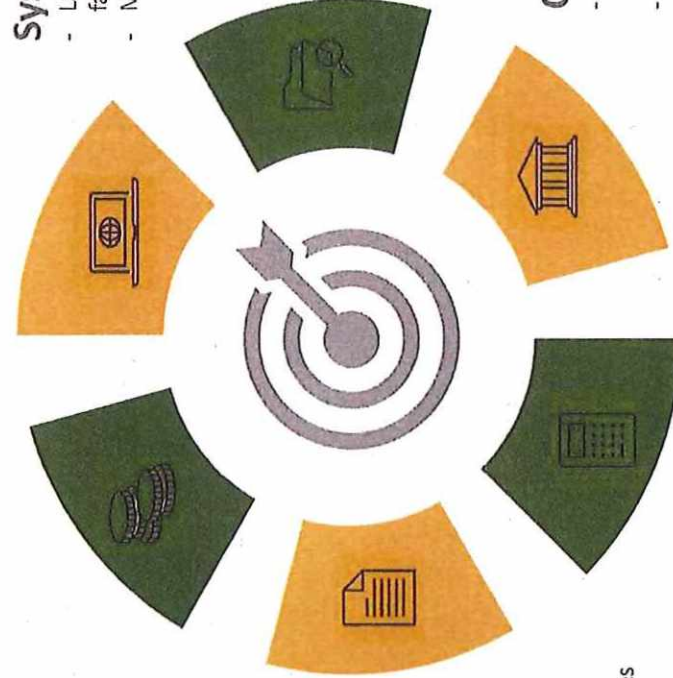
Rappel feuille de route 2025

Contrôle travaux

- Contrôle des bons de travaux validés avant le début des interventions
- Requête travaux par logement (seuils standard relocation, nouveaux prestataires)
- Maintien des rondes de sécurité en lien avec le diagnostic sécurité patrimoine
- Maintien des contrôles en parties communes

ANCOLS

- Suivi du contrôle 2024
- Rapport provisoire
- Rapport définitif
- Observations et irrégularités
- Lettre de suite, suivi du plan d'actions



Systèmes d'information

- La revue annuelle des habilitations WF sera faite mensuellement
- Maintien des autres missions

RGPD

- Continuité des missions réglementaires

Contrôle interne

- Maintien des missions et gestion projet des procédures
- Application méthode BPMN (activités métiers et chaîne de valeur)

AUDIT INTERNE

- Mise en place de contrôles réglementaires dans la continuité du contrôle ANCOLS
- HORS MARCHÉ

Avancement 2025

Contrôle travaux

- Contrôle des bons de travaux validés avant le début des interventions
- Requête travaux par logement (seuils standard relocation, nouveaux prestataires)
- Maintien des rondes de sécurité en lien avec le diagnostic sécurité patrimoine
- Maintien des contrôles en parties communes



Les objectifs quantitatifs sont atteints ainsi que la méthodologie par les risques qui est désormais appliquée sur 2025, avec conclusions remises à la Direction des Territoires

→ Résultats voir pages suivantes

Contrôle ANCOLS 2024

- Rapport provisoire / définitif
- Observations et Irrégularités
- Lettre de suite, suivi du plan d'actions



Objectif retiré à la SACI en 2025

Audit interne

- Mise en place de contrôles réglementaires dans la continuité du contrôle ANCOLS
- Test sur les dépenses hors marché



Revue des dépenses Hors marché bimestriel avec conclusions remises à la Direction des Achats et de la Commande Publique et aux Directions concernées

Risque limité : Test 109 factures non rattachées à un marché codifié dans le système d'information (2,4 M€) : 4 factures (13%) apparaissent en anomalie, pour un montant de 60 K€ soit 2,4% des dépenses testées

Avancement 2025

Systèmes d'information

- La revue annuelle des habilitations workflow sera faite mensuellement
- Maintien des autres missions



Revue mensuelle des habilitations du work flow de facturation fournisseurs
Revue annuelle des habilitations effectuée au 15/06 – transmission des anomalies à la Direction des Systèmes d'Information

RGPD

- Continuité des missions réglementaires



Renouvellement marché DPO 01/08/2025
Mise à jour du registre de traitements, sensibilisations personnel siège et agences, procédures et modification RI
Présentation avancement CODIR

Contrôle interne

- Maintien des missions et gestion projet des procédures
- Application méthode BPMN (activités métiers et chaîne de valeur)



Formation de l'équipe et mise en application de la méthode BPMN pour la modélisation des procédures
Avancement sur la rédaction des procédures
Difficultés rencontrées : transversalité avec les parties prenantes, circuit de validation des procédures, ressources internes à allouer

Focus contrôle travaux – point au 31/10

312 contrôles réalisés
dont 65 rondes de sécurité

2,2 M€ contrôlés
(montant engagement HT)

Valorisation anomalies : 282 K€
soit 13% des engagements
(212 K€ d'anomalie résiduelle)

50% des dossiers non clôturés
(siège et agence)

Focus contrôle travaux – résultats au 31/10

	Montant du Bon HT €	Evaluation des non-conformités €	Anomalie résiduelle €	Nombre de Contrôles
RELOCATION	637 279 €	116 616 €	92 703 €	70
MILIEU OCCUPÉ	159 887 €	26 151 €	20 056 €	114
PARTIES COMMUNES - SIÈGE	1 177 274 €	124 506 €	87 156 €	81
PARTIES COMMUNES - AGENCE	162 067 €	11 452 €	10 170 €	38
AUTRE LOCAL	1 092 €	- €	- €	1
RELOCATION AVANT TRAVAUX	18 251 €	2 017 €	- €	3
LOGE	29 464 €	1 576 €	1 576 €	5
TOTAL	2 185 313 €	282 317 €	211 661 €	312

Accusé de réception en préfecture
013-782855696-20251230-3-CA254895-133
Date de télétransmission : 30/12/2025
Date de réception préfecture : 30/12/2025

Focus contrôle travaux – principales anomalies

	Mise en Œuvre non conforme	Surfacturation Quantitatif	Surfacturation Surfacturation Article	Sécurité	Equipement non conforme	Erreur code BPU	Propreté	Cumulus	Consuel
Relocation	39%	17%	12%	12%	8%	7%	2%	<1%	1%
Hors relocation	26%	32%	17%	5%	3%	2%	4%	5%	<1%

Accusé de réception en préfecture
013-782855696-20251229_3-CA25096-D1E
Date de télétransmission : 2025/12/29
Date de réception préfecture : 2025/12/29

Les changements nécessaires

Une ambition
renouvelée

- Renforcer le positionnement de la SACI avec le sponsor du nouveau DG pour un impact plus fort des conclusions d'audit – reporting CODIR
- Définir une politique de réduction des risques (financiers, contrôle interne, performance,...)
- Réorienter les travaux vers l'audit interne et sur les thèmes réglementaires contrôlés par l'ANCOLS (gestion locative, attribution, recrutement...)
- Réaffirmer le contrôle interne comme un outil de dialogue, d'analyse, de réflexion sur l'organisation, un outil managérial
- Recourir à de la prestation externe en 2026 (responsable SACI en congé parental)

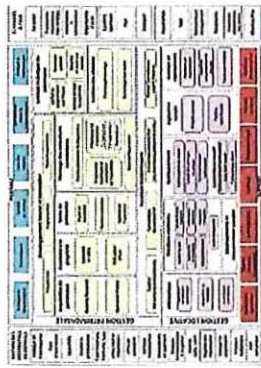
Accusé de réception en préfecture
013-782855696-20251219_3-CA-2025-01E
Date de télétransmission : 30/12/2025
Date de réception préfecture : 30/12/2025

Feuille de route 2026

Relancer le pilotage du dispositif de contrôle interne

2019

Cartographie des processus de 13H

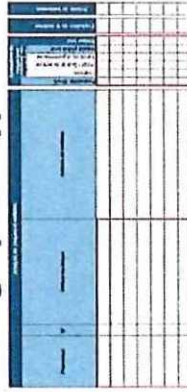


2021

OPH

1/ Guide méthodologique

2/ Cartographies types

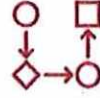


3/ Formation CODIR



2022-2025

Outil de modélisation processus et procédures



Processus sélectionnés

- Remise en état des logements
- Régularisation des charges (en cours)
- Gestion des RIB
- Mouvement de personnel
- Frais de déplacement
- Financement – Investissement

2026

Consolider les cartographies des processus clés



Localiser et hiérarchiser les risques – partage CODIR



Proposer un plan de traitement des risques

Conseil d'administration 19/12/2025

13 habitat

Accusé de réception en préfecture
013-782855696-20251230-13H-2025-DE
Date de télétransmission : 30/12/2025
Date de réception préfecture : 30/12/2025

Feuille de route 2026

Donner suite
au rapport
ANCOLS 2024

Déontologie :

- ✓ Sensibilisation des collaborateurs et des administrateurs exposés aux risques de conflits d'intérêts (activité attributions de logements, gestion des travaux, gestion des marchés, recrutement et mobilité) – rappel des règles de la Charte éthique et déontologique
- ✓ Contrôle d'exhaustivité des déclarations d'activités des administrateurs
- ✓ Rappel en début des séances de CA et des commissions spécialisées des règles de prévention des conflits d'intérêt et de la procédure de dépôt

Processus attribution :

- ✓ Test d'application de la procédure, test sur les attributions sensibles, contrôle du rapport sur les conventions règlementées (parties prenantes titulaires d'un bail locatif)

Contrôles sur les travaux d'entretien du patrimoine et remise en location

- ✓ Amélioration de la fiabilité des requêtes servant de base à la sélection des travaux
- ✓ Contrôle d'application des standards à la relocation en appui du suivi budgétaire

Processus recrutement et mobilité interne :

- ✓ Test d'application de la procédure

Enquête Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux

- ✓ Test sur la fiabilité des données RPLS

Feuille de route 2026

Poursuivre les missions récurrentes

Process achats :

- ✓ Contrôles internes sur les travaux (engagements budgétaires, qualité de la réception des travaux, facturation) – à positionner avant l'échéance la facture
- ✓ Test de conformité des dépenses hors-marché codifié selon la nomenclature achats

Protection des données personnelles :

- ✓ Pilotage du plan d'actions
- ✓ Focus sur les durées de conservation des données et la vidéoprotection

Habilitations informatiques :

- ✓ Revue annuelle des habilitations informatiques
- ✓ Revue mensuelle des délégations de signature dans le work-flow facture

Procédures :

- ✓ Poursuite de la mise à jour des procédures selon la modélisation adoptée en 2025
- ✓ Communication au CA de la liste des procédures existantes pour améliorer le relai d'information auprès des locataires (ex : procédure gestion de crise)

Annulé de réception en préfecture
913-742852H96-20251230-3-0A25035-018
Date de transmission : 30/12/2025
Date de réception préfecture : 30/12/2025



13

habitat
Prenons soin de vous !

13habitat.fr

