

**Rapport définitif n° 2012-103 Février 2013**

**Société par actions simplifiée Lerichemont**

**Paris (75)**

---

# FICHE RÉCAPITULATIVE DU RAPPORT DÉFINITIF

## N° 2012-103

### SAS LERICHEMONT – 75

Président : M. Michel Berthet  
Adresse : 99, rue du Chevaleret  
75013 Paris

Nombre de logements familiaux gérés : 231

Nombre de logements familiaux en propriété : 0

Nombre d'équivalents logements des foyers en propriété : 1 115

**Présentation générale de l'organisme** La SAS Lerichemont, filiale de la régie immobilière de la ville de Paris (RIVP), est essentiellement implantée sur le territoire de la ville de Paris. Elle possède les trois agréments des art L.365-2 à 4 du CCH : maîtrise d'ouvrage, ingénierie sociale, financière et technique et intermédiation locative et de gestion locative sociale.

Au 31 décembre 2011, la SAS Lerichemont gère un total de 45 établissements, soit 2 452 logements.

**Points forts**

- Population logée très sociale
- Parc bien entretenu
- Impayés maîtrisés
- Organisme dynamique

**Points faibles**

- Provisions de charges mal calibrées

**Anomalies ou irrégularités particulières**

- Absence de représentation des résidents dans certaines résidences sociales

**Conclusion** La SAS Lerichefont est une filiale non HLM de la régie immobilière de la ville de Paris (RIVP) spécialisée et agréée pour la construction et la gestion de structures d'hébergement temporaire. Fin 2011, elle gère 45 établissements, soit 2 452 logements, plus de la moitié du parc géré est conventionné à l'APL.

L'occupation du parc de logements est très sociale, les personnes accueillies disposent de peu de ressources. L'organisation est déconcentrée mais la gestion des attributions et la gestion locative reposent sur des procédures communes aux établissements qui sont, dans l'ensemble, correctement appliquées. Le suivi social assuré, dans le cadre des dispositifs locaux de droit commun, s'adresse à l'ensemble des résidents.

Concernant la maîtrise d'ouvrage, la société intervient pour la réalisation de structures d'hébergement (CHU, CHR...), de logements temporaires et autres locaux d'activité (pépinières d'entreprises...) en maîtrise d'ouvrage directe ou bien en assistance à maîtrise d'ouvrage.

La situation financière de la société est convenable : l'autofinancement est positif avec un taux d'impayés bien maîtrisé. Les résultats globaux de la société lui permettent d'envisager le développement de son activité dans de bonnes conditions et d'accroître son patrimoine.

Inspecteurs-auditeurs Miilos : Florence Marlot-Secret, Dominique Santini  
Chargée de mission d'inspection : Hélène Roux  
Précédent rapport Miilos : n°2007-056 d'octobre 2007  
Contrôle effectué du 24 septembre 2012 au 6 décembre 2012  
Diffusion du rapport définitif : Février 2013

Conformément à l'article R.451-6 du code de la construction et de l'habitation (CCH), ce rapport définitif de contrôle comprend le rapport provisoire, les observations du président ou dirigeant de l'organisme produites dans le délai et les conditions mentionnés à l'article R.451-5 du CCH et, en tant que de besoin, les réponses apportées par la Miilos.





# RAPPORT D'INSPECTION N° 2012-103

## SAS LERICHEMONT – 75

### SOMMAIRE

<b>1. PRÉAMBULE.....</b>	<b>2</b>
<b>2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME ET DE SON CONTEXTE.....</b>	<b>2</b>
2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME .....	2
2.2 PRESENTATION DE LA SOCIETE ET ACTIVITES.....	2
2.3 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT.....	3
2.4 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE.....	4
<b>3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE .....</b>	<b>4</b>
3.1 PROJETS SOCIAUX ET BILANS D'ACTIVITE DES RESIDENCES SOCIALES.....	4
3.2 OCCUPATION DU PARC .....	5
3.3 DUREE DE SEJOUR.....	6
3.4 ACCES AU LOGEMENT .....	7
3.5 REDEVANCE DUE PAR LES RESIDENTS DES RESIDENCES SOCIALES .....	9
3.6 LOYER DU PAR LES ETUDIANTS SOUS-LOCATAIRES .....	9
3.7 LES CHARGES .....	9
3.8 TRAITEMENT DES IMPAYES .....	10
3.9 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX RESIDENTS.....	11
3.10 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE .....	12
<b>4. PATRIMOINE.....</b>	<b>12</b>
4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE .....	12
4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE .....	14
4.3 MAINTENANCE DU PARC .....	15
<b>5. MAITRISE D'OUVRAGE.....</b>	<b>15</b>
5.1 CAPACITE DE L'ORGANISME A CONSTRUIRE DES LOGEMENTS .....	15
5.2 OPERATIONS MISES EN SERVICE SUR LA PERIODE 2007-2011 .....	16
5.3 ÉTUDE DE DEUX OPERATIONS.....	17
5.4 OPERATIONS EN COURS DE REALISATION .....	17
5.5 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE.....	18
<b>6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE.....</b>	<b>18</b>
6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE.....	18
6.2 ANALYSE FINANCIERE.....	18
6.3 ANALYSE PREVISIONNELLE.....	22
6.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE .....	23
<b>7. CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS.....</b>	<b>23</b>
7.1 PERIODE A VERIFIER.....	23
7.2 CONTENU DE LA VERIFICATION.....	23
7.3 CONCLUSION SUR LE CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS .....	24
<b>8. CONCLUSION .....</b>	<b>25</b>

## **1. PRÉAMBULE**

La Miilos effectue le contrôle de la SAS Lerichemont en application de l'article L. 451-1 du code de la construction et de l'habitation : "L'objet du contrôle exercé par l'administration est de vérifier l'emploi conforme à leur objet des subventions, prêts ou avantages consentis par l'État et le respect par les organismes contrôlés des dispositions législatives et réglementaires qui régissent leur mission de construction et de gestion du logement social. L'administration peut également procéder à une évaluation d'ensemble de l'activité consacrée à cette mission, dans ses aspects administratifs, techniques, sociaux, comptables et financiers".

Le précédent contrôle de la société de 2007 mettait en exergue un organisme efficace permettant d'offrir diverses formules d'accueil adaptées à la variété des publics à accueillir. Le parc récent et bien entretenu, la situation financière favorable, des impayés maîtrisés permettaient d'envisager une évolution favorable de la structure.

Le présent contrôle a porté sur les exercices comptables 2007-2011 et sur la gestion 2007-2012.

## **2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME ET DE SON CONTEXTE**

### **2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME**

La SAS Lerichemont, filiale de la régie immobilière de la ville de Paris (RIVP), est essentiellement implantée sur le territoire de la ville de Paris où le marché du logement est très tendu. Une première convention de délégation de compétence des aides à la pierre a été signée le 20 avril 2005 entre l'Etat et le département de Paris. La délégation de compétence a été renouvelée le 23 mai 2011 pour la période 2011 à 2016. La nouvelle convention intègre les objectifs du programme local de l'habitat (PLH) dont la mise en œuvre couvre la même période.

### **2.2 PRESENTATION DE LA SOCIETE ET ACTIVITES**

Aux termes de l'article 2 des statuts, en date du 21 octobre 2010, la SAS Lerichemont a pour objet l'acquisition, la construction, l'exploitation, la gestion, l'entretien, la vente de biens meubles ou immeubles ayant un caractère hôtelier et de locaux à usage d'habitation ou d'activités ainsi que la construction et la gestion de logements aidés et conventionnés par l'Etat, en particulier les résidences sociales.

Lerichemont est adhérent des groupements professionnels suivants :

- UNAF0, Union professionnelle du logement accompagné. Cette union nationale regroupe 65 gestionnaires de résidences sociales, de foyers de travailleurs migrants, de pensions de famille, de résidences accueil ;
- SYNHORCAT, Syndicat national des hôteliers restaurateurs cafetiers traiteurs.

#### **2.2.1 Agréments**

Suite à la réforme des agréments des activités menées en faveur du logement des personnes défavorisées (article 2 de la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion), la société Lerichemont dispose des agréments suivants :

- pour l'exercice des activités de maîtrise d'ouvrage visées aux articles L. 365-2 et R. 365-1 du CCH, sur le territoire de la région Ile-de-France (arrêté ministériel du 7 décembre 2010) ;



**Réponses de l'organisme**

---

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

- pour l'exercice de l'activité d'ingénierie sociale, financière et technique visée aux articles L.365-3 et R.365-1, 2<sup>ème</sup> b/ du CCH (accompagnement social) dans les départements de Paris, des Hauts-de-Seine, de Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne (arrêté préfectoral du 7 janvier 2011) ;
- pour l'exercice des activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale visées aux articles L.365-4 et R.365-1, 3<sup>ème</sup> a/ et c/ du CCH (location de logements et gestion de résidences sociales) dans les départements de Paris, des Hauts-de-Seine, de Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne (arrêté préfectoral du 7 janvier 2011).

## 2.2.2 Activités

### • Maîtrise d'ouvrage

La SAS Lerichemont a une activité de construction et d'assistance à maîtrise d'ouvrage d'établissements de logements temporaires. La société réalise également des locaux destinés à des activités économique ou culturelle.

### • Gestion locative

Fin 2011, la SAS Lerichemont gère un total de 45 établissements, soit 2 452 logements. Il s'agit de structures destinées au logement temporaire d'un public diversifié et en partie rencontrant des difficultés économiques et sociales : fonctionnaires, travailleurs migrants, salariés de la ville de Paris, jeunes travailleurs... Plus de la moitié (55,91 %) du parc de logements géré est conventionné à l'APL. On compte 16 logements-foyers (961 logements) sous statut de résidence sociale.

Lerichemont gère également 175 offres d'hébergement, au sein de deux structures non conventionnées à l'APL : un hôtel social et une résidence hôtelière à vocation sociale (RHVS).

### • Autres activités

La société Lerichemont gère le GIE parkings 75 dont sont membres la RIVP, HSF, la société immobilière d'économie mixte de la ville de Paris (SIEMP), Logement francilien, société de gestion d'immeubles municipaux (SGIM) et la Sempariseine. Lerichemont assure la gestion administrative et comptable du GIE dont l'objet est de commercialiser les places vacantes vers des clients extérieurs, qui ne sont pas des locataires des bailleurs membres du GIE.

Le présent contrôle de la Miilos porte sur l'activité de maîtrise d'ouvrage et celle de gestion locative du parc de logements conventionnés à l'APL.

## 2.3 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

### 2.3.1 Gouvernance

Lerichemont est une société par actions simplifiée (SAS) au capital social de 3 240 000 € réparti en 120 000 actions de 27 €. La régie immobilière de la ville de Paris (RIVP) détient 119 999 actions. Un actionnaire personne physique, salarié de la RIVP, détient une action.

Les associés de la SAS sont réunis en assemblée générale une fois par an, ou plus, pour la modification des statuts par exemple, comme ce fut le cas à plusieurs reprises au cours de cette période de contrôle 2007-2011. Chaque année, l'assemblée générale délibère sur le rapport de gestion et les comptes annuels, le rapport sur les conventions visé à l'article L. 227-10 du code de commerce présenté par le commissaire aux comptes et elle fixe la rémunération du président. Les délégués du comité d'entreprise sont invités à l'assemblée générale.

Au titre des exercices 2007 et 2008, l'assemblée générale a déterminé le montant global des dividendes à distribuer à savoir : 400 000 € en 2007 et 240 000 € en 2008. En 2009 aucun dividende n'a été versé et à partir de 2010, l'assemblée générale a décidé d'exclure de la distribution de dividendes les éventuels bénéfices dégagés par les logements relevant du parc social géré.

**Réponses de l'organisme**

---

**Nouvelles observations de la Miilos**

---



Le conseil d'administration comprend cinq membres qui, selon les termes de l'article 11 des statuts « ...sont choisis parmi les salariés et cadres dirigeants du groupe constitué par la RIVP et ses filiales ». Ce même article prévoit que « le président réunit le conseil d'administration aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige et en tout état de cause au moins une fois par trimestre ». On constate pourtant que, sur la période 2008-2011, le conseil d'administration ne s'est réuni que trois fois par an. Les procès-verbaux sont établis sur des registres spéciaux tenus conformément aux dispositions légales mais leur tenue manque de rigueur.

Au titre des exercices 2007 et 2008, l'assemblée générale a alloué au conseil d'administration des jetons de présence, d'un montant de 1 050 € par administrateur et par an<sup>1</sup>. A partir de 2009 cette pratique a été abandonnée et, fin 2010, la non distribution de jetons de présence a été inscrite dans les statuts de la société.

La stratégie patrimoniale de la société s'inscrit dans les objectifs et la politique du logement de la ville de Paris structurés par le PLH, la convention de délégation des aides à la pierre et le plan climat. Cette stratégie de fait est peu abordée que ce soit dans les assemblées générales ou les conseils d'administration de Lerichemont. En ce sens la société est l'outil de la ville de Paris qui décide des programmes confiés aux opérateurs

La société est dirigée par un président nommé par les associés : M. Michel Berthet assure cette fonction depuis le 23 décembre 1994. M. Berthet est, par ailleurs, sous-directeur du service de la construction de la RIVP, à temps partiel.

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013, M. Laurent Vuidel succède à M. Berthet.

### **2.3.2 Organisation et management**

Les services de Lerichemont sont organisés en trois directions : direction d'exploitation, direction administrative et financière, direction des opérations de construction. Les 45 établissements sont répartis en 18 pôles de gestion.

Fin 2011, la société emploie 95 salariés (contre 99 fin 2007). Cet effectif est réparti en 41 personnes pour la filière administrative, 6 pour la filière technique dont construction, 48 pour la filière service (personnel de proximité).

La société dispose de tableaux de bord mensuels et de guides de procédures formalisées.

## **2.4 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE**

La SAS Lerichemont est une filiale non HLM de la régie immobilière de la ville de Paris (RIVP) agréée pour la construction et la gestion de structures d'hébergement temporaire. Plus de la moitié du parc géré est conventionné à l'APL. En 2010, la société a décidé de la non rémunération des administrateurs et du réemploi en faveur des logements aidés et conventionnés des éventuels bénéficiaires dégagés par eux.

## **3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE**

### **3.1 PROJETS SOCIAUX ET BILANS D'ACTIVITE DES RESIDENCES SOCIALES**

Les projets sociaux des établissements sous statut de résidence sociale ont été mis à jour en 2008, à la demande des services de l'Etat. Chaque résidence établit un rapport annuel d'activité sur la base d'un référentiel commun à la société. Le rapport des travailleurs sociaux y est annexé. De plus, Lerichemont organise une réunion annuelle du comité de suivi de chaque

---

<sup>1</sup> Au prorata de la présence effective de chaque administrateur aux séances.

**Réponses de l'organisme**

---

**Nouvelles observations de la Miilos**

---



résidence à laquelle sont invités les réservataires, le SIAO, les travailleurs sociaux et le maire de l'arrondissement de localisation de la résidence. La réunion donne lieu à un compte rendu.

A l'occasion de l'ouverture d'une nouvelle résidence sociale, un comité de pilotage est mis en place en vue de l'élaboration du projet social. Un comité de peuplement est constitué dans le cadre d'une commission d'attribution élargie, avec la participation des réservataires.

### 3.2 OCCUPATION DU PARC

Au 31 décembre 2011, sur l'ensemble des logements-foyers gérés (1 338 logements), hors résidences relais pour le saturnisme, le taux de bénéficiaires de l'APL est de 55,38 %. Pour l'étude de l'occupation du parc, la Miilos a sélectionné quelques types d'établissements : résidences généralistes ou destinées à l'accueil de publics spécifiques.

#### 3.2.1 Occupation d'une résidence sociale pour travailleurs migrants

Le foyer Argonne, reconstruit et agrandi récemment<sup>2</sup>, a relogé, en priorité, les résidents du foyer démoli ainsi que des surnuméraires présents dans la structure. La population est composée d'hommes isolés, en grande majorité d'origine subsaharienne qui présentent les caractéristiques socioprofessionnelles suivantes :

Âge des résidents			Situation professionnelle des résidents					AAH/ invalide	Total résidents
- de 30 ans	de 30 à 60 ans	plus de 60 ans	demandeur d'emploi	précaire	stable	retraité			
1	61	14	5	11	50	8	2	76	
1,32 %	80,26 %	18,42 %	6,58 %	14,47 %	65,79 %	10,53 %	2,63%	100 %	

#### 3.2.2 Occupation de résidences sociales généralistes

Ces établissements accueillent des personnes à faibles ressources dont des familles monoparentales.

- **Occupation de la résidence sociale A. Camus, rue de l'Aqueduc Paris 10<sup>ème</sup>**

Cet établissement compte quelques grands logements et peut accueillir des ménages avec enfants. 60 % de la population accueillie est d'origine sub saharienne.

Âge		Composition familiale			Situation professionnelle des résidents					Total résidents
- de 30 ans	plus de 30 ans	seul(e)	mono- parental	couple	demandeur d'emploi	précaire	stable	retraité	AAH/ invalide	
22	84	52	45	9	21	27	40	8	10	106
20,8 %	79,2%	49 %	42,5 %	8,5 %	19,8 %	25,5 %	37,7 %	7,6 %	9,4%	100 %

<sup>2</sup> 2010 cf. § 5.1.3.

**Réponses de l'organisme**

---

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

• **Occupation de la résidence sociale Le Petit Landit, rue de Montreuil Paris 11<sup>ème</sup>**

La résidence a été ouverte en 2009 à la suite de la transformation d'un hôtel social.

Âge		Composition familiale			Situation professionnelle des résidents					Total résidents
- de 30 ans	plus de 30 ans	seul(e)	mono-parental	couple	demandeur d'emploi	précaire	stable	retraité	AAH/ invalide	
9	45	36	18	0	28	14	9	0	3	54
16,7 %	83,3 %	66,7%	33,3 %	0 %	51,8 %	26 %	16,7 %	0 %	5,5 %	100 %

• **Occupation de la résidence sociale A. de Saint Exupéry, rue Saint Charles Paris 15<sup>ème</sup>**

La résidence compte 48 logements pour jeunes travailleurs.

Âge		Composition familiale			Situation professionnelle des résidents					Total
- de 30 ans	plus de 30 ans	seul(e)	mono-parental	couple	demandeur d'emploi	précaire	stable	retraité	AAH/ invalide	
39	9	26	16	6	6	9	32	0	1	48
81,3 %	18,7 %	54,2 %	33,3 %	12,5 %	12,5 %	18,7 %	66,7 %	0 %	2,1 %	100 %

**3.2.3 Occupation des résidences pour étudiants**

Les titulaires des contrats de sous location sont des étudiants boursiers, n'ayant pas accès aux résidences universitaires<sup>3</sup>. L'étude des résultats de l'enquête relative à l'occupation du parc (OPS) 2012 portant sur les 4 résidences confirme le profil social des occupants :

	Age du titulaire du contrat			Composition des ménages			Ressources	
	- 24 ans	25 à 29	30 à 39	Pers seule	Famille mono parentale	Couple ou autres ménages	- 20 % des plafonds	- 60 % des plafonds
<b>Nombre</b>	121	68	10	56	17	126	165	194
<b>%</b>	60,81 %	34,17 %	5,02 %	28,14 %	8,54%	63,32 %	82,91 %	97,48 %

**3.3 DUREE DE SEJOUR**

Excepté dans les résidences sociales pour travailleurs migrants<sup>4</sup>, la durée de séjour maximale est fixée à 3 ans. Cette disposition figure dans le projet social de la résidence et dans le titre d'occupation signé par le résident. Pour les étudiants, la durée de séjour est celle de l'année universitaire, renouvelable.

Lors de l'entrée dans les lieux et au cours du séjour, les résidents sont sensibilisés à cette question et soutenus dans leurs démarches de recherche d'un logement autonome. Néanmoins, des établissements sont concernés plus que d'autres par les dépassements :

<sup>3</sup> Réservées aux étudiants de second cycle, sans enfant.

<sup>4</sup> La durée de séjour n'y est pas limitée.

**Réponses de l'organisme**

---

**Nouvelles observations de la Miilos**

---



Durée de séjour > à 3 ans en mars 2012	Balard	Reuilly	162 rue Saint Denis	Aqueduc	Chapelle	Auriol	Saint Charles
Type de résidents accueillis	Salariés ville de Paris	Salariés ville de Paris	Salariés ville de Paris	Généraliste	Salariés ville et généraliste	Etudiants	Généraliste
% de résidents concernés	51 %	50 %	47 %	40 %	33 %	25 %	22 %

Le dépassement de la durée de séjour peut donner lieu à la mise en œuvre d'une procédure d'expulsion. Il est à noter que le départ vers un logement du parc social est facilité lorsque le profil social du résident répond aux caractéristiques de relogement prioritaire définies par l'accord collectif départemental.

### 3.4 ACCES AU LOGEMENT

Lerichemont ne traite pas, en direct, la demande de logement. Les candidatures lui sont adressées par les réservataires.

#### 3.4.1 Politique d'occupation du parc de l'organisme

- **Sur-occupation**

Conformément à la réglementation, Lerichemont a pris les mesures nécessaires pour informer les résidents des conditions de l'hébergement de tiers, en termes de droits et d'obligations. Lerichemont constate que, dans la pratique, très peu de résidents déclarent cet hébergement. Le phénomène de sur-occupation concerne d'une part les résidences sociales pour travailleurs migrants qui hébergent une autre personne et, d'autre part, les résidences généralistes, en raison des naissances. Le constat de sur-occupation peut entraîner la mise en œuvre d'une procédure d'expulsion.

- **Vacance**

Au 31 décembre 2011, sur l'ensemble des logements-foyers gérés, hors résidences relais pour le saturnisme, le taux de vacance<sup>5</sup> est de 1,56 %.

- **Rotation**

En 2011, sur l'ensemble des logements-foyers gérés, hors résidences relais pour le saturnisme, le taux de rotation est de 34 %.

- **Réservations**

Dans le secteur social conventionné à l'APL<sup>6</sup>, les réservations de logement concernent principalement la ville de Paris et le préfet. Les logements réservés sont identifiés.

Réservataires	Préfet	Ville de Paris	Action logement	Autres <sup>7</sup>	Total
Nombre de logements	224	628	51	58	961
Pourcentage	23,31 %	65,35 %	5,31 %	6,03 %	100 %

<sup>5</sup> Hors vacance technique.

<sup>6</sup> Excepté : les foyers pour étudiants où les réservataires ont délégué leur contingent au CROUS, le logement-foyer n'ayant pas le statut de résidence sociale et les établissements sous convention relais dans lesquels la convention APL est suspendue.

<sup>7</sup> 48 réservations pour le CROUS de Paris dans la RS Saint-Charles et 10 réservations pour la préfecture de police.

**Réponses de l'organisme**

---

**Nouvelles observations de la Miilos**

---



### 3.4.2 Gestion des attributions

La gestion des attributions fait l'objet de procédures communes à tous les établissements relevant du secteur social conventionné à l'APL. Dès l'annonce de la prochaine libération d'un logement par un résident, Lerichemont en informe le réservataire : ville, DRIHL et SIAO, action logement, CROUS. En général, les réservataires n'adressent qu'un seul dossier de candidature par logement à attribuer. Les directeurs de pôle de gestion ainsi que le travailleur social attaché à la résidence reçoivent les candidats et instruisent les dossiers.

Les candidatures sont ensuite examinées par la commission d'attribution<sup>8</sup> que Lerichemont a instituée il y a plusieurs années. Cette commission a pour objet de statuer sur les attributions des logements des résidences sociales et des logements étudiants. Elle dispose d'un règlement intérieur, elle est composée de 6 membres titulaires et de 6 membres suppléants : représentants de la société et des organismes chargés du suivi social. En outre, le maire de la commune ou son représentant est membre de droit avec voix délibérative pour l'attribution des logements le concernant.

La commission se réunit tous les 15 jours. Ses membres disposent d'une fiche d'instruction par dossier. Chaque réunion fait l'objet d'un compte rendu. Le contrôle, par la Miilos, de 27 dossiers de résidents accueillis en 2011 n'a pas révélé de dépassement de plafond de ressources. Les dossiers sont bien tenus.

La gestion de nouveaux établissements a entraîné une hausse de l'activité annuelle de la commission d'attribution :

	2009	2010	2011
Nbre de dossiers examinés	357	582	682
Nbre de refus	23	38	40
Nbre d'attribution prononcées	334	544	642

Dans l'année, ainsi que le montre le tableau suivant relatif à la répartition des attributions par réservataires au titre de 2011, les attributions initiales et de renouvellement des logements étudiants génèrent une forte activité de la commission. La rotation annuelle au sein de la résidence Corrèze est, en outre, généralement maximale. Dans les autres résidences, la rotation est moins élevée.

Réservataires	CROUS	Ville Paris	Conseil Gal Corrèze	Préfet	Action logement	Autres	Total
Nbre d'attributions	263	173	89	62	31	24	642

Les refus prononcés par la commission d'attribution sont motivés et notifiés au demandeur et au réservataire. Parmi les motifs les plus fréquemment invoqués on trouve : accueil inadapté en résidence sociale, perte du statut d'étudiant boursier, dépassement d'âge (jeunes travailleurs).

Un bilan annuel d'activité est présenté au conseil d'administration. Les réservataires, quant à eux, sont informés des attributions annuelles à l'occasion de la réunion du comité de suivi des résidences.

La société ne dispose pas, pour l'instant, de statistiques fiables concernant les attributions de logement réalisées dans le cadre du DAHO/DALO.

### 3.4.3 Titre d'occupation en résidence sociale

Conformément aux obligations définies par le CCH, l'attributaire d'un logement signe un titre d'occupation avec Lerichemont auquel sont annexés le règlement intérieur de la résidence, l'état des lieux d'entrée dans le logement et l'inventaire du mobilier. Le titre d'occupation détaille le contenu de la redevance.

<sup>8</sup> En la matière Lerichemont n'est soumis à aucune obligation réglementaire.



**Réponses de l'organisme**

---

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

### 3.4.4 Sous-location meublée

Dans le cadre la sous-location meublée, un bail de sous-location est signé entre la société Lerichemont et le bénéficiaire auquel est annexé le décompte de surface et le règlement intérieur de la résidence. S'agissant d'une des résidences étudiantes, la Miilos a constaté deux pratiques locatives non conformes aux dispositions de la convention APL (montant du loyer maximum non porté sur la quittance, règlement du loyer à terme à échoir au lieu du terme échu). Lerichemont a corrigé ces anomalies lors du contrôle de la Miilos.

### 3.5 REDEVANCE DUE PAR LES RESIDENTS DES RESIDENCES SOCIALES

Les augmentations des redevances votées par le conseil d'administration sont les suivantes :

1 <sup>er</sup> juillet 2008	1 <sup>er</sup> juillet 2009	1 <sup>er</sup> janvier 2010	1 <sup>er</sup> janvier 2011	1 <sup>er</sup> janvier 2012
2,08 %	2,83 %	Pas d'augmentation des redevances pratiquées. Les redevances à la relocation sont mises au plafond.		1,9 %

Le contrôle par la Miilos des montants de la part de la redevance (loyer + charges) a permis de vérifier que les plafonds fixés par les conventions APL des résidences sont respectés. Ils se situent d'ailleurs globalement au plafond autorisé<sup>9</sup>, et représentent en 2011, en moyenne, les montants mensuels suivants :

Type de logement	T1	T1	T1bis	T2
Montant mensuel moyen	365,61 €	470,01€	537,59 €	567,18 €

La redevance totale comprend en outre un montant de prestations annexes (ménage, fourniture de mobilier).

### 3.6 LOYER DU PAR LES ETUDIANTS SOUS-LOCATAIRES

Les augmentations de loyers votées par le conseil d'administration sont les suivantes :

2008	2009	2010	2011	2012
1,3 %	2,83 %	0 %	0 %	1,9 %

En 2012<sup>10</sup>, le loyer moyen mensuel par m<sup>2</sup> de SU est de 8,26 €. Le contrôle par la Miilos des montants des loyers a permis de vérifier qu'ils se situent globalement au niveau des plafonds fixés par les conventions APL et les respectent. A ce loyer principal s'ajoute un complément de loyer dû au titre de l'amortissement du mobilier et des services annexes.

### 3.7 LES CHARGES

**Obs 1 : Les provisions pour charges ont été mal calibrées et les charges d'un programme sont très élevées.**

Au regard de l'activité multiforme de la société, les logements dont les occupants versent une redevance ne font pas l'objet de charges récupérables.

Il existe en revanche trois programmes pour lesquels des charges récupérables sont mentionnées. Il s'agit de ceux situés à Paris dans le 13<sup>ème</sup> arrondissement et qui accueillent des étudiants aux 13 rue Gandon, 205 boulevard Vincent Auriol et 2/4 rue Bruneseau. Ces trois programmes totalisent 209 logements pour une surface de 6 526,30 m<sup>2</sup>.

<sup>9</sup> Excepté pour la résidence Corrèze qui dispose d'une marge d'augmentation de 10 %.

<sup>10</sup> Hors dispositif de co-location.

**Réponses de l'organisme****Nouvelles observations de la Miilos****Obs 1**

Effectivement les acomptes de charges de trois programmes de logements meublés pour étudiants ont été mal estimés.

Deux d'entre eux, 13 rue Gandon et 205 bd V. Auriol, sont des appartements loués à la RIVP et les charges récupérables sont celles qui sont facturées par le propriétaire. Toutefois les acomptes étaient calculés sur la base de 12/11<sup>ème</sup> des acomptes facturés par le propriétaire créant des marges inappropriées et de forts remboursements lors des régularisations, d'autant plus élevés lorsque la régularisation de charges du propriétaire est également en notre faveur. En 2013, les acomptes ne seront plus calculés sur la base de 12/11<sup>ème</sup>.

Sur le troisième programme au 2 rue Bruneseau, pour 2011, premier exercice complet d'exploitation, la régularisation de charges a été importante essentiellement du fait des charges de CPCU et de surfaces de parties communes conséquentes avec un montant moyen de 375 € à régulariser par résident. En 2012, les acomptes de charges ont été réévalués afin de réduire le solde des charges à facturer. En 2013, la connaissance du site et des montants de dépenses effectifs permettra d'estimer au mieux les acomptes.

Dont acte.



Les charges de l'année N-1 sont régularisées en juin de l'année N.

Les charges desdits programmes de l'année 2011 sont globalement sur-provisionnées de 34,45 % comme le montre le tableau suivant :

Programmes	13 rue Gandon	205 bd Vincent Auriol	2/4 rue Bruneseau
Provisions / Charges en %	178,45	147,10	66,83
Charges générales réparties au m <sup>2</sup>	27,34 €	34,60 €	50,77 €

Le programme Bruneseau ayant été livré fin 2010, l'organisme ne dispose pas d'un recul suffisant pour calibrer au plus près les provisions sur charges par rapport au réel.

Une forte distorsion est observée entre les charges réelles et les provisions pour charges, tant à la hausse qu'à la baisse en fonction des programmes.

Les charges générales réparties représentent en moyenne 35,35 € / m<sup>2</sup>, avec des différences substantielles entre les programmes étudiés. Si les montants de 27,34 € / m<sup>2</sup> et de 34,60 € / m<sup>2</sup> restent cohérents au regard de la finalité des immeubles, le chiffre de 50,77 € / m<sup>2</sup> relatif au programme 2/4 Bruneseau est très élevé. Il trouve son origine dans un entretien des parties communes onéreux (16,15 € / m<sup>2</sup>) et dans des coûts de chauffage qui paraissent excessifs (18,92 € / m<sup>2</sup>) mais qui sont la conséquence d'un mode de chauffage urbain et de volumes de parties communes importants à chauffer.

Le coût des charges de chauffage du programme Vincent Auriol (13,96 € / m<sup>2</sup>) est également élevé. Il est induit par l'utilisation d'un mode de chauffage urbain (CPCU) dont le prix est généralement sensiblement élevé.

### 3.8 TRAITEMENT DES IMPAYES

Du fait de la gestion décentralisée de la société, le traitement des impayés est réalisé par chaque directeur de résidence, sauf pour les locataires partis dont le suivi des dossiers est réalisé au siège. Pour ce faire, ils s'appuient sur des procédures très détaillées. Au siège, le suivi des impayés est réalisé par le contrôleur de gestion qui bénéficie d'une vue globale sur l'activité de la société. Ainsi, les dossiers d'impayés sont à la fois suivis de manière individuelle et de manière globalisée puisque le contrôleur de gestion réalise une consolidation des chiffres qui débouche sur un reporting permettant d'analyser leur évolution par résidence et par secteur.

De manière concrète, le locataire qui ne s'est pas acquitté du montant de sa redevance au 10 du mois fait l'objet d'une relance verbale. Si la situation perdure, il reçoit une lettre de rappel signée du directeur de la résidence au 15 du mois. Afin de limiter au minimum les procédures pré-contentieuses et contentieuses, l'occupant est convoqué afin de trouver une solution amiable qui prend la forme d'un échéancier de paiement.

Lorsqu'une procédure contentieuse est mise en œuvre, le directeur de la résidence travaille en liaison avec un avocat. Les expulsions sont réalisées en dernier ressort, lorsqu'il n'existe pas de solution alternative. Celles-ci ont été au nombre de 22 en 2010 et de 8 en 2011.

Le tableau ci-dessous récapitule la situation des impayés du secteur social sur la période 2007-2011 :

Données en €	2007	2008	2009	2010	2011
Locataires simples – compte 4111	208 168	143 946	96 697	153 556	161 574
Créances douteuses – compte 416 brut (1)	270 006	277 932	209 841	229 642	242 557
<b>Total du stock des impayés</b>	<b>478 174</b>	<b>421 858</b>	<b>306 538</b>	<b>383 198</b>	<b>404 131</b>

(1) corrigées des Admissions en non-valeurs

**Réponses de l'organisme**

---

**Nouvelles observations de la Miilos**

---



Le montant des impayés est passé de 478 174 € en 2007 à 404 131 € en 2012, soit une diminution de 15,48 %. Les impayés du secteur social se sont établis en moyenne annuelle sur la période contrôlée à 398 780 €.

Le tableau ci-dessous indique l'évolution du montant des créances locatives du secteur social par rapport au chiffre d'affaires dudit secteur :

En %	2007	2008	2009	2010	2011
Créances locataires / loyers et charges récupérés	15,97	13,26	9,20	9,92	9,70

Au 31 décembre 2010, le ratio « créances locatives (locataires simples + organismes APL + locataires douteux + créances irrécouvrables) / loyers + charges récupérées » était de 9,92 % pour une médiane de 15,83 % (valeur Bolero 2010). Au 31 décembre 2011, ce ratio a diminué pour atteindre 9,70 %. Entre 2007 et 2011, le ratio considéré s'est considérablement amélioré et se situe depuis 2009 sous les 10 %. Cette situation est la conséquence des efforts réalisés par la société, et notamment par les directeurs de résidences, en vue de circonscrire les impayés à un niveau globalement bas.

### 3.9 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX RESIDENTS

#### 3.9.1 Gestion de proximité

Lerichemont a mis en place une gestion décentralisée des établissements organisée en pôles de gestion comprenant un ou plusieurs établissements.

Chaque pôle de gestion compte moins de 280 logements. Le directeur d'un pôle a des missions diverses : gestion des réservations de logement et présentation des dossiers à la commission d'attribution, facturation, suivi des impayés, gestion des demandes locatives et gestion du personnel. Concernant le domaine technique, il dispose d'une autonomie de gestion pour les réparations inférieures à 1 500 €. Le directeur d'établissement est par ailleurs impliqué dans la mise en œuvre du plan de travaux. Ces sujets sont traités en liaison avec le directeur technique du siège.

Assistants de gestion, réceptionnistes, femmes de chambre et, s'il y a lieu, veilleurs, composent une équipe de proximité. Le nettoyage des parties communes et des logements (tous les 15 jours), est assuré par les salariés de la société ainsi que par un prestataire. Ce dernier intervient également pour effectuer les remplacements de salariés en congé.

Les logements sont meublés et équipés d'une kitchenette. A l'exception des résidences sociales pour travailleurs migrants et des résidences relais, il n'y pas de prestation de renouvellement de linge de lit.

#### 3.9.2 Relations avec les résidents

**Obs 2 : Excepté dans les résidences sociales pour travailleurs migrants, il n'a pas été organisé d'élection des représentants des résidents. Néanmoins, la société invite l'ensemble des résidents à participer à une réunion de concertation.**

Dans les résidences sociales pour travailleurs migrants, Lerichemont a organisé des élections afin de permettre aux résidents de désigner leurs représentants aux conseils de concertation des logements-foyers, institués par la loi du 13 juillet 2006 d'engagement pour le logement et le décret d'application du 23 novembre 2007 (art. L.633-4 et R.633-5 et 6 du CCH).

Dans les autres logements-foyers, il n'a pas été organisé d'élection. Une fois par an, dans chacun des établissements, la société invite tous les résidents à une réunion de concertation. Les sujets évoqués ont trait à la vie quotidienne et à la durée du séjour.

Les résidences organisent la fête annuelle des voisins et une fête de fin d'année.

**Réponses de l'organisme****Nouvelles observations de la Miilos****Obs 2**

Les textes prévoient effectivement l'organisation par le gestionnaire d'élections de résidents devant participer aux conseils de concertation dans les résidences sociales occupées par plus de trente résidents. Lericheumont, jusqu'à présent, n'a organisé de telles élections que dans les résidences sociales pour travailleurs migrants pour lesquels la résidence constitue un logement pérenne. Concernant les autres résidences, il a été jugé que la création d'un statut particulier de membre élu du conseil de concertation pourrait inciter les résidents concernés à ne pas effectuer les démarches nécessaires à leur sortie, ce qui constitue un point crucial du respect du projet social de ces résidences.

Vu.

La tenue de réunions annuelles de concertation dans chaque résidence, auxquelles sont invités l'ensemble des résidents, permet de remplir les missions dévolues par les textes aux conseils de concertation et visées à l'article L633-4 du CCH à savoir notamment les consultations sur la révision du règlement intérieur, les travaux, tout projet et organisation, dont la gestion des espaces communs, susceptibles d'avoir une incidence sur les conditions de logements et de vie des occupants. Les aspects sociaux et plus particulièrement les possibilités de sortie en logement pérenne sont également abordés en présence des organismes en charge du suivi social lié au logement qui interviennent sur l'établissement (Pacte de Paris, CASP ...).



### 3.9.3 Accompagnement social lié au logement

En matière d'accompagnement social, la SAS Lerichemont s'appuie sur les dispositifs de droit commun. Elle ne dispose pas, en interne, d'une équipe spécialisée dans ce domaine.

S'agissant des établissements accueillant des salariés de la ville de Paris, l'accompagnement est mis en œuvre par les travailleurs sociaux de la direction des ressources humaines de la ville et par un travailleur social en poste dans les locaux de la société dont le salaire est pris en charge par la ville.

Dans les autres établissements, l'accompagnement social lié au logement est confié à des structures extérieures, le PACT Paris et le centre d'action sociale protestant (CASP), dans le cadre d'une convention signée pour chaque établissement. La mission porte sur des actions individuelles : diagnostic préalable, aide à l'accès aux droits, aux démarches de constitution de dossier. La rémunération de la mission est prise en charge par le fonds de solidarité pour le logement (FSL) de Paris. Tous les ménages logés sont concernés par les « mesures » d'accompagnement social lié au logement (ASLL). A titre d'exemple, dans trois résidences sociales, le nombre de personnes suivies au titre de l'année 2011, est le suivant :

	RS Aqueduc	RS Montreuil	RS Saint Charles
Nbre logements	106	54	96
Nbre personnes suivies en 2011	125	66	89

L'accompagnement social des travailleurs migrants relève des travailleurs sociaux de secteur. Le suivi social des étudiants est du ressort des assistantes sociales du CROUS.

Les directeurs de pôle rencontrent régulièrement les travailleurs sociaux qui interviennent sur leur (s) site (s).

### 3.10 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE

L'occupation du parc de logements est caractérisée par un taux de bénéficiaires d'APL élevé, un taux de rotation de 34 % et une vacance faible. Les personnes accueillies disposent de peu de ressources. La gestion des attributions et la gestion locative reposent sur des procédures communes aux établissements qui sont, dans l'ensemble, correctement appliquées. Le suivi social assuré dans le cadre des dispositifs locaux de droit commun s'adresse à l'ensemble des résidents.

## 4. PATRIMOINE

### 4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2011, la SAS Lerichemont gère un total de 45 établissements, soit 2 452 logements.

#### 4.1.1 Secteur social conventionné à l'APL

##### 4.1.1.1 Caractéristiques générales

Au 31 décembre 2011, le secteur social conventionné à l'APL compte 23 établissements, soit 1 371 logements (1 387 places). Tous ces établissements sont conventionnés à l'APL. Ils sont situés dans Paris.

**Réponses de l'organisme**

---

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

Type de foyer	Résidence pour étudiants	Sous statut de résidence sociale			Non résidence sociale		Total
		RS généraliste	RS travailleurs migrants	RS salariés ville de Paris	relais saturnisme/insalubrité	salariés ville de Paris	
Nbre	4	9	3	4	2	1	23
Nbre logements	231	467	111	383	49	130	1 371

Les résidences pour étudiants sont gérées dans le cadre des dispositions des articles L. 353-20 et L. 442-8-1 du CCH.

16 établissements (961 logements) ont le statut de résidence sociale, spécialisés ou non quant au type de public accueilli (généraliste, travailleurs migrants, salariés de la ville de Paris).

Aux termes de conventions conclues entre l'Etat et la ville de Paris, deux établissements sous statut initial de résidence sociale ont été placés sous un régime d'établissement relais destiné à l'accueil temporaire de ménages dans le cadre de la lutte contre le saturnisme et l'insalubrité des logements parisiens.

Un logement-foyer, conventionné à l'APL, n'a pas le statut de résidence sociale : il est destiné au logement temporaire de salariés de la ville de Paris.

Ces immeubles sont récents, pour la plupart mis en service durant la dernière décennie.

Mise en service	Entre 1991 et 2000	Entre 2000 et 2005	Depuis 2005	Total
Nbre	4	13	6	23
Nbre logements	221	817	333	1 371

#### 4.1.1.2 Propriétaires

La régie immobilière de la ville de Paris (RIVP) est propriétaire de plus de la moitié (55 %) de ce parc de logements. L'autre moitié est détenue par Lerichemont (27,3 %), la société de gérance d'immeubles municipaux (SGIM) et l'OPH Paris Habitat.

Propriétaire	Lerichemont	RIVP	SGIM	Paris Habitat	Total
Nombre	11	9	2	1	23
Nbre logements	375	755	111	130	1 371

#### 4.1.2 Hors secteur social conventionné à l'APL

##### 4.1.2.1 Caractéristiques générales

Au 31 décembre 2011, hors secteur social conventionné à l'APL, Lerichemont gère 22 établissements dont un situé hors de Paris, représentant un total de 1 081 logements.

Type	Résidence para-hôtelière	Résidence chercheurs et artistes	Foyer	Hôtel social	RHVS	Logements étudiants	Hôtel en gestion provisoire	Total
Nbre	9	2	3	1	1	1	5	22
Nbre logements	475	112	257	76	99	27	35	1 081

Neuf résidences para-hôtelières, construites dans les années 90, accueillent des fonctionnaires en premier emploi ou en mobilité. Des droits de réservation ont été accordés à l'Etat (ministères et centre interministériel d'action sociale) en contrepartie d'une contribution financière, sur la base des dispositions du CCH (R. 314-4). Les prestations sont facturées au mois.

**Réponses de l'organisme**

---

**Nouvelles observations de la Miilos**

---



Lerichemont a construit deux résidences para-hôtelières : en 2003, pour le compte de la RIVP, une résidence de 80 chambres pour chercheurs et artistes et en 2005, en relation avec la fondation de l'Ecole normale supérieure, un établissement de 32 chambres. Les prestations sont facturées à la journée.

Trois foyers accueillent des étudiants.

Un hôtel social dont les chambres sont louées à des associations d'insertion, a été mis en service en 1991.

En 2008, une résidence hôtelière à vocation sociale<sup>11</sup> (RHVS) a été mise en service à Montreuil-sous-Bois (Seine-Saint-Denis).

Six logements meublés, soit 27 chambres, situés dans un immeuble non conventionné<sup>12</sup> de la RIVP sont loués depuis 2010, en colocation à des étudiants boursiers (L. 442-8-4).

Les hôtels en gestion provisoire sont destinés à être réhabilités lourdement pour devenir une résidence sociale, un centre d'hébergement d'urgence... Lerichemont assure la gestion provisoire des lieux, leur fermeture ainsi que le relogement des derniers occupants.

De plus, Lerichemont gère l'hôtel<sup>13</sup> Alcyon appartenant à la SNC du Chastel, dont toutes les chambres sont louées à la ville de Paris pour l'accueil d'urgence temporaire de personnels de la ville de Paris.

#### 4.1.2.2 Propriétaires

La SAS Lerichemont est propriétaire (ou titulaire de droits réels) de plus des deux tiers de ces établissements<sup>14</sup>.

Propriétaire	Lerichemont	RIVP	HSF	Total
Nbre	13	3	1	17
Nbre logements	740	183	123	1 046

Les immeubles dont la société n'est pas propriétaire sont gérés dans le cadre d'un mandat de gestion aux termes duquel Lerichemont perçoit une rémunération de gestion.

## 4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE

La stratégie patrimoniale porte sur 3 axes : gestion locative, gestion patrimoniale, maîtrise d'ouvrage.

### 4.2.1 Gestion locative

Sur la période 2007-2011, le portefeuille de gestion de Lerichemont s'est accru de 401 nouveaux logements. Cette période s'est également caractérisée par la transformation en résidence sociale, dans le cadre d'une réhabilitation lourde ou d'une construction neuve (cf. § 5.1.2.1.) de structures déjà prises en charge par Lerichemont.

Entre 2012 et 2015, la société Lerichemont va connaître un développement important de son activité de gestionnaire. En effet, sur cette période, 1 278 nouvelles mises en exploitation de logement, réparties sur 18 établissements sont prévues. Il s'agit de résidences sociales.

<sup>11</sup> Nouveau dispositif d'hébergement créé par la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement.

<sup>12</sup> Immeuble conventionné à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2012.

<sup>13</sup> A compter du 1<sup>er</sup> décembre 2012, l'hôtel est confié à Lerichemont en mandat de gestion.

<sup>14</sup> Les hôtels en gestion provisoire ne sont pas pris en compte dans cette analyse.

**Réponses de l'organisme**

---

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

#### **4.2.2 Gestion patrimoniale**

Concernant les immeubles dont il est propriétaire, Lerichemont a fait réaliser en 2011 un « carnet de santé » portant sur toutes les composantes des bâtiments (structure, enveloppe, toiture, parties communes, systèmes mécaniques, logements....). Le diagnostic a donné lieu à la mise au point d'un plan de travaux pluriannuel à 15 ans. Des diagnostics énergétiques sont programmés sur quelques sites.

#### **4.2.3 Maîtrise d'ouvrage**

Cette activité fait l'objet du chapitre 5 ci-après.

### **4.3 MAINTENANCE DU PARC**

La maintenance de l'ensemble des immeubles en propriété ou non, fait l'objet d'un plan de travaux qui inclut des mesures pour la prise en compte des préoccupations énergétiques. Une bonne coordination s'est instaurée entre Lerichemont et les propriétaires des immeubles.

Les immeubles concernés ont fait l'objet d'un repérage étendu et les dossiers techniques amiante (DTA) ont été constitués.

La société dispose de 45 ascenseurs dont la maintenance est assurée par un prestataire. Les mises aux normes de sécurité à faire avant le 31 décembre 2010 ainsi que le contrôle technique quinquennal obligatoire (R. 125-2-4 du CCH) ont été réalisés.

La maintenance des équipements de sécurité incendie est assurée par des prestataires. Le service technique du siège et les directeurs de pôle sont très impliqués dans la surveillance du bon fonctionnement de ces dispositifs (classeur de sécurité par résidence, vérifications, formations, exercices d'évacuation...) Le référent sécurité de la RIVP peut également être sollicité.

## **5. MAITRISE D'OUVRAGE**

### **5.1 CAPACITE DE L'ORGANISME A CONSTRUIRE DES LOGEMENTS**

Lerichemont est un opérateur parisien essentiel dans le domaine de l'hébergement et du logement temporaire. La société dispose d'une équipe compétente en matière de maîtrise d'ouvrage. Le président de Lerichemont est également sous-directeur de la construction au sein de la RIVP. Il est assisté d'une chargée du développement. La direction des opérations de construction comprend quatre personnes.

En la matière, le savoir-faire de Lerichemont tient également au fait qu'il est lui-même gestionnaire et qu'il intègre les contraintes de gestion dans la conception des programmes.

Lerichemont réalise des opérations pour son compte ou celui de la RIVP. Cette dernière confie à la société Lerichemont la conduite des opérations dans le cadre d'une convention. La mission couvre :

- les études de définition de programme, les démarches administratives, le montage financier ;
- les études d'avant-projet, la mise au point des dossiers opérationnels, administratifs et financiers en vue de l'obtention des permis de démolir et de construire, de l'agrément du programme et de son financement ;
- la consultation et la désignation des entreprises ;
- le suivi du chantier et la réception des travaux jusqu'à la prise en charge de l'immeuble par le gestionnaire et la clôture de l'opération d'investissement.



**Réponses de l'organisme**

---

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

Pour la structure, le portage financier des opérations peut se révéler difficile. Sur la période de contrôle (2007–2011) Lerichemont a eu une activité importante en maîtrise d'ouvrage directe pour la réalisation de structures d'hébergement et de logements temporaires : 15 établissements (641 logements) dont 8 (307 logements) pour son compte. La période 2012–2014, se caractérise par une intense activité en assistance à maîtrise d'ouvrage.

## 5.2 OPERATIONS MISES EN SERVICE SUR LA PERIODE 2007-2011

Sur la période 2007 à 2011, la société Lerichemont a eu une activité importante en matière de maîtrise d'ouvrage consacrée à la réalisation de structures d'hébergement et de logement temporaire. Lerichemont a par ailleurs réalisé des hôtels et pépinières d'entreprises.

### • Établissements d'hébergement et de logement temporaire

Sur la période 2007 à 2011, la maîtrise d'ouvrage a concerné 15 établissements, soit 641 logements ou 662 places.

	FAM <sup>15</sup>	RHVS <sup>16</sup>	CH <sup>17</sup>	CHU <sup>18</sup>	RS <sup>19</sup>	Total
Nombre établissements	1	1	2	2	9	15
Nombre logements	37	99	56	71	378	641
Nombre places	41	99	56	88	378	662

A titre indicatif, le bilan de la mise en œuvre de la convention de délégation des aides à la pierre, fait état du financement sur la période 2005-2010 de 9 387 logement en PLAI dont 7 435 logements de résidences sociales.

Ces foyers sont situés à Paris ou exceptionnellement en proche couronne. Rares sont les créations en construction neuve. Les opérations ont donné lieu à des travaux de « réhabilitation lourde », c'est-à-dire nécessitant un permis de construire, entrepris sur des constructions existantes.

Sur ces 15 établissements, Lerichemont en a réalisé 8 pour son compte et il en est devenu le gestionnaire.

	RHVS	RS
Nombre établissements	1	7
Nombre logements	99	208
Nombre places	99	208

Sur les sept établissements réalisés pour le compte de la RIVP, il y en a un dont Lerichemont est devenu gestionnaire (Balard) ; la gestion des autres établissements a été confiée à d'autres organismes spécialisés (France terre d'asile, Les enfants du canal...).

	CH	CHU	RS	FAM
Nombre établissements	2	2	2	1
Nombre logements	56	71	170	37
Nombre places	56	88	170	41

<sup>15</sup> Foyer d'aide médicalisée.

<sup>16</sup> Résidence hôtelière à vocation sociale.

<sup>17</sup> Centre d'hébergement.

<sup>18</sup> Centre d'hébergement d'urgence.

<sup>19</sup> Résidence sociale.

**Réponses de l'organisme**

---

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

- **Hôtels et pépinières d'entreprises**

Sur la période 2007-2011, Lerichefont a réalisé en maîtrise d'ouvrage, pour le compte de la RIVP, des hôtels et des pépinières d'entreprises sur deux sites parisiens, soit un total de 111 lots.

- **Logements locatifs sociaux familiaux**

19 logements locatifs sociaux familiaux (PLS) ont été réalisés pour le compte de la SA Habitat Social Français.

### 5.3 ÉTUDE DE DEUX OPERATIONS

- **Résidence sociale Argonne Paris 19<sup>ème</sup>**

L'opération de construction neuve de la résidence Argonne (79 logements) a été achevée en 2010. Le prix de revient final HT total est de 7 903 084 €, soit 103 988 € au logement et 4 962 € par m<sup>2</sup>/SU. Les subventions allouées représentent 45 % du prix de revient. Lerichefont a mobilisé 191 709 €.

- **Le petit Landit, rue de Montreuil, Paris 11<sup>ème</sup>**

Cet établissement (54 logements) a fait l'objet d'une réhabilitation lourde achevée en 2009. Le prix de revient final HT total est de 3 584 817 €, soit 66 385 € au logement et 2 849 € par m<sup>2</sup>/SU. Les subventions allouées représentent 79 % du prix de revient. Lerichefont a mobilisé 47 353 €.

### 5.4 OPERATIONS EN COURS DE REALISATION

- **Établissements d'hébergement et de logement temporaire**

14 opérations (CHU et RS) dont la livraison est prévue sur la période 2012-2014 sont suivies en maîtrise d'ouvrage par Lerichefont :

	CHU	RS
Nombre établissements	4	10
Nombre logements	330	315
Nombre places	476	315

A titre indicatif, l'objectif prévisionnel fixé par la convention de délégation des aides à la pierre, en cours, concerne la réalisation de 4 000 logements en pension de famille ou résidence sociale sur la période 2011-2016.

Sur ces 14 opérations, 13 d'entre elles sont suivies pour le compte de la RIVP ; Lerichefont travaille en amont avec les futurs gestionnaires. Une opération de 28 logements est réalisée pour Lerichefont.

En outre, sur cette période, Lerichefont procède à la mise aux normes de l'hôtel Alcyon.

- **Hôtels, pépinières d'entreprises et résidences pour chercheurs**

Pour le compte de la RIVP, Lerichefont réalise sur deux sites un hôtel et une pépinière d'entreprises, soit un total de 214 locaux. Il réalise également deux résidences pour chercheurs pour la Cité internationale.

- **Logements locatifs sociaux familiaux**

Pour le compte de la RIVP, Lerichefont réalise 33 logements locatifs sociaux.



**Réponses de l'organisme**

---

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

## **5.5 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE**

Lerichemont est un acteur parisien important du secteur du logement temporaire, en faveur des personnes défavorisées. Dans les prochaines années, l'activité de gestion locative va se développer fortement grâce à la prise en charge de nouvelles résidences sociales.

Concernant la maîtrise d'ouvrage, la société intervient pour la réalisation de structures d'hébergement (CHU, CHRS...), de logements temporaires et autres locaux d'activité (pépinières d'entreprises...) en maîtrise d'ouvrage directe ou bien en assistance à maîtrise d'ouvrage.

## **6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE**

Le service comptable comprend cinq agents dont une chef-comptable. Il est placé sous l'autorité de la directrice administrative et financière, tout comme le contrôleur de gestion.

### **6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE**

La comptabilité est bien tenue. Il existe des procédures, notamment en matière budgétaire. Le commissaire aux comptes, désigné lors de l'assemblée générale du 10 mai 2012, est la société Price Waterhouse Coopers (PWC). Cette dernière a été choisie à l'issue d'un appel d'offres. La durée de son mandat est de six ans. Elle succède à la société Soparex, commissaire aux comptes au cours des six années précédentes.

La société a mis en place une comptabilité analytique qui permet de justifier le montant des redevances versées par les résidents et constitue un outil indispensable pour connaître la répartition des différentes charges entre les diverses activités.

Les charges directes sont imputées analytiquement sur chaque activité et par immeuble s'agissant de la gestion locative. Celles ayant trait au personnel - femmes de ménage, assistants de gestion, réceptionnistes - sont réparties *pro rata temporis*.

Les charges indirectes qui recouvrent entre autres les frais de siège et la comptabilité, sont réparties en fonction d'un ratio calculé à partir du chiffre d'affaires de chacune des activités et du nombre de personnes y participant.

S'agissant de l'activité locative, les frais généraux sont répartis entre les immeubles gérés, au logement pondéré. La pondération tient compte du temps passé par les différents intervenants qui dépend du taux de rotation observé. Cette pondération est de 1 pour l'hôtel mais de 0,6 pour les résidences sociales et de 0,4 pour les autres résidences meublées. Ainsi, plus la durée de séjour est courte, plus la pondération est importante.

### **6.2 ANALYSE FINANCIERE**

Les ratios de la société sont comparés aux référents « Boléro-DHUP » des SA IDF (valeur 2010).

**Réponses de l'organisme**

---

**Nouvelles observations de la Miilos**

---



### 6.2.1 L'analyse globale de la rentabilité

L'analyse de la rentabilité est réalisée sur la base de l'évolution de l'autofinancement net :

En k€	2007	2008	2009	2010	2011
Marge sur accession	26	1 562	0	0	0
Loyers	3 991	4 126	4 363	4 858	5 376
Coût de gestion hors entretien	- 5 893	- 6 962	- 6 549	- 6 915	- 7 760
Entretien courant	0	0	0	0	0
GE	- 793	- 791	- 904	- 1 025	- 881
TFPB	- 128	- 130	- 222	- 185	- 263
Flux financier	- 8	28	69	133	77
Flux exceptionnel	- 41	- 544	- 258	- 269	- 515
Autres produits d'exploitation	6 274	5 952	7 073	7 067	8 000
Pertes créances irrécouvrables	- 53	- 79	- 80	- 49	- 36
Intérêts opérations locatives	- 854	- 842	- 869	- 638	- 595
Remboursements d'emprunts locatifs	- 1 240	- 1 247	- 2 344	- 1 573	- 1 893
<b>Autofinancement net<sup>20</sup></b>	<b>1 283</b>	<b>1 073</b>	<b>279</b>	<b>1 404</b>	<b>1 511</b>
% du chiffre d'affaires	14,25	4,49	2,71	13,20	12,51

Sur la période contrôlée, l'autofinancement net est globalement stable hormis en 2009 où il a connu une chute du fait de l'augmentation des remboursements d'emprunts locatifs. L'autofinancement net se situe en moyenne à 1 110 k€. La part moyenne de l'autofinancement net dans le chiffre d'affaires, de 9,43 %, est inférieure à celle de la médiane 2010 des SA qui s'établissait en 2010 à 12,05 %. Toujours en 2010, la part de l'autofinancement net dans le chiffre d'affaires était toutefois supérieure à celle de sa médiane comparative puisque équivalant à 13,20 % du chiffre d'affaires. Entre 2010 et 2011, l'autofinancement net s'est accru de 107 k€. Cette hausse est notamment due à une augmentation sensible des autres produits d'exploitation.

Entre 2007 et 2011, les bénéfices réalisés par la société sont les suivants :

En €	2007	2008	2009	2010	2011
Bénéfice après impôt	1 234 576	826 541	748 932	871 162	1 152 105
Bénéfice secteur social <sup>21</sup>	- 19 191	89 601	- 32 723	160 600	139 141
Bénéfice secteur libre	1 253 767	736 940	781 655	710 562	1 012 964

<sup>20</sup> L'autofinancement net est la mesure pour un organisme des ressources tirées de son activité d'exploitation au cours d'un exercice (excédents des produits encaissables sur les charges décaissables) restant à sa disposition après remboursement des emprunts liés à l'activité locative (à l'exclusion des remboursements anticipés).

<sup>21</sup> Le secteur social correspond aux établissements conventionnés à l'APL+I'hôtel social Joinville

**Réponses de l'organisme**

---

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

## 6.2.2 L'analyse des subventions notifiées à la société

Le tableau ci-dessous récapitule les subventions notifiées à la société entre 2007 et 2011 :

En k€	2007	2008	2009	2010	2011
<i>Secteur social</i>					
Subventions d'exploitation	101 088	64 042	68 817	103 750	83 844
Subventions d'investissement	1 117 477	3 501 304	1 795 077	3 611 366	0
<b>Total secteur social</b>	<b>1 218 565</b>	<b>3 565 346</b>	<b>1 863 894</b>	<b>3 715 116</b>	<b>83 844</b>
<i>Secteur non-social</i>					
Subventions d'exploitation	0	993 000	0	0	0
Subventions d'investissement	57 078	59 406	20 939	19 700	19 700
Total secteur non social	57 078	1 052 406	20 939	19 700	19 700
<b>Total général</b>	<b>1 275 643</b>	<b>4 617 752</b>	<b>1 884 833</b>	<b>3 734 816</b>	<b>103 544</b>

Entre 2007 et 2011, le montant total des subventions notifiées a représenté 11 616 588 €, soit 2 323 318 € en moyenne annuelle. Les subventions destinées au secteur social se sont élevées à 10 446 765 €, soit 89,93 % du total. Il s'agit essentiellement de subventions d'investissement. Sans ces subventions, le résultat de la société aurait été déficitaire entre 2007 et 2010.

En 2011, très peu de subventions ont été notifiées comparativement aux années précédentes. Cette situation est liée à l'absence de projet de construction à court terme.

Si l'on analyse l'origine des subventions perçues entre 2007 et 2011 au profit du secteur social, 74,36 % d'entre elles proviennent de la ville de Paris.

## 6.2.3 L'analyse de l'exploitation des immeubles appartenant au domaine social hors mandats

### 6.2.3.1 Les produits

Le chiffre d'affaires généré par les immeubles appartenant au secteur social hors mandats au cours de la période du contrôle est le suivant :

En k€	2007	2008	2009	2010	2011
Chiffre d'affaires du secteur social	2 994	3 183	3 333	3 862	4 167

Entre 2007 et 2011, le chiffre d'affaires généré par les immeubles appartenant au secteur social est passé de 2 994 k€ à 4 167 k€, soit un accroissement de 39,18 %. Cette hausse sensible est principalement induite par l'augmentation du patrimoine considéré à la suite de la mise en service de six programmes entre 2007 et 2011. Pour l'année 2011, le chiffre d'affaires annuel du secteur social par logement était de 6 229 € puisqu'il existait 669 logements.

### 6.2.3.2 Les charges

#### • Le coût des annuités locatives

Entre 2007 et 2011, le coût des annuités locatives versées par Lerichefont est passé de 722 €/lgt à 679 €/lgt, soit une diminution de 5,96 %. Les annuités versées par la société sont très faibles mais il ne s'agit que de celles relatives au parc social hors mandats.

De même, la part des intérêts dans les annuités est également très faible. Elle est passée de 280 €/lgt en 2007 à 237 €/lgt en 2011.



**Réponses de l'organisme**

---

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

- **Le coût de gestion hors entretien**

La comparaison du coût de gestion entre 2007 et 2011 montre une hausse de 4,06 %, inférieure à la hausse du coût de la vie sur la même période (le coût de gestion est passé de 2 559 €/lgt à 2 767 €/lgt). Les coûts de gestion de l'organisme, eu égard à la nature de son activité, sont donc maîtrisés sur la période.

- **Le coût de la maintenance**

Nonobstant la spécificité du patrimoine de la société, le coût de sa maintenance se rapproche de celui supporté par des organismes HLM. Il est ainsi passé de 793 €/lgt en 2007 à 559 €/lgt en 2011, soit une diminution de 29,51 %. En 2010, l'organisme consacrait 698 € de maintenance par logement à comparer avec une médiane pour les SA d'HLM d'Ile-de-France de 640 euros. La diminution de l'effort de maintenance réalisé par l'organisme s'explique par la livraison de plusieurs programmes entre 2007 et 2011 qui nécessitent moins de maintenance que ceux livrés antérieurement.

- **Le coût de la taxe foncière sur les propriétés bâties**

L'évolution de la taxe foncière versée par la société par logement entre 2007 et 2011 montre une hausse de 24 % (Celle-ci est passée de 50 € en 2007 à 62 € en 2011). Ainsi, en 2011, 41 361 € ont été versés pour 669 logements.

#### 6.2.4 L'analyse de la structure du bilan

Le bilan fonctionnel fait apparaître le fonds de roulement net global (FRNG) constaté à la fin de chaque exercice et permet d'apprécier le niveau et l'évolution de la situation financière.

En k€	2007	2008	2009	2010	2011
Capitaux propres	37 511	41 628	42 940	46 309	46 292
Provisions pour risques et charges	320	548	613	658	739
<i>Dont PGE</i>	<i>126</i>	<i>344</i>	<i>372</i>	<i>346</i>	<i>453</i>
Amortissements, et provisions (actifs immobilisés)	9 567	11 072	12 861	14 881	16 900
Dettes financières	33 002	33 758	31 461	31 360	30 467
Actif immobilisé brut	- 74 729	- 81 637	- 85 377	- 89 348	- 90 814
<b>Fonds de Roulement Net Global</b>	<b>5 671</b>	<b>5 370</b>	<b>2 497</b>	<b>3 859</b>	<b>3 584</b>
<b>FRNG à terminaison des opérations<sup>22</sup></b>					<b>141</b>
Stocks (toutes natures)	7 960	0	0	0	0
Autres actifs d'exploitation	12 175	5 532	4 917	978	1 174
Provisions d'actif circulant	- 347	- 364	- 324	- 389	- 517
Dettes d'exploitation	- 2 370	- 2 406	- 2 358	- 1 581	- 1 948
<b>Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation</b>	<b>17 418</b>	<b>2 762</b>	<b>2 235</b>	<b>- 992</b>	<b>- 1 290</b>
Créances diverses (+)	1 415	1 589	1 683	5 070	3 180
Dettes diverses (-)	- 16 329	- 2 101	- 1 859	- 1 925	- 2 052
<b>Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation</b>	<b>- 14 914</b>	<b>- 512</b>	<b>- 176</b>	<b>3 145</b>	<b>1 128</b>
<b>Besoin (+) ou Ressource (-) en FR</b>	<b>2 504</b>	<b>2 250</b>	<b>2 059</b>	<b>2 153</b>	<b>- 162</b>
<b>Trésorerie nette</b>	<b>3 166</b>	<b>3 120</b>	<b>438</b>	<b>1 706</b>	<b>3 746</b>
Ratios de FRN et Trésorerie					
FRNG	3,42 mois	2,75 mois	1,93 mois	2,20 mois	3,09 mois
Trésorerie	1,90 mois	1,60 mois	0,34 mois	0,97 mois	3,23 mois
Part du FRN dans la trésorerie	180 %	171 %	568 %	227 %	96 %
<b>(P.M. dépenses mensuelles en K€)</b>	<b>1 660</b>	<b>1 951</b>	<b>1 297</b>	<b>1 758</b>	<b>1 158</b>

<sup>22</sup> Fonds de roulement net global à terminaison : mesure de l'excédent en fin d'exercice des ressources stables de l'organisme (capitaux propres, subventions d'investissement, emprunts...) sur ses emplois stables (immobilisations corporelles et financières essentiellement) en se plaçant comme si les opérations engagées étaient terminées, toutes les dépenses étant réglées et toutes les recettes étant encaissées.

**Réponses de l'organisme**

**Nouvelles observations de la Miilos**

---



Au 31 décembre 2011, la structure financière de la société est saine. Le haut de bilan dégage des ressources à long terme puisque le FRNG est toujours positif au cours de la période. Les fonds propres disponibles à terminaison sont de 141 k€ et permettent la concrétisation des projets en cours de réalisation mais le caractère modeste de ce chiffre doit inciter Lerichemont à la vigilance.

La trésorerie disponible est également satisfaisante.

- **Fonds de roulement net global**

Ramené au niveau de son activité, le FRNG de l'organisme est limité. Il ressortait ainsi à 3,86 M€ fin 2010, soit 2,20 mois de dépenses moyennes contre 4,20 mois pour la médiane. Le FRNG a diminué de 7,13 % en 2011 du fait d'une augmentation des amortissements et provisions mais comme les dépenses moyennes ont concomitamment reculé de 34,13 %, il représentait 3,09 mois de dépenses moyennes en 2011 et se rapprochait ainsi de la médiane correspondante tout en lui demeurant inférieur.

- **Le besoin en fonds de roulement**

Sur la période contrôlée, le cycle d'exploitation a généré des besoins en fonds de roulement entre 2007 et 2010 puis des ressources en fonds de roulement en 2011. L'analyse du bas de bilan fait ainsi ressortir pour 2011 des ressources en fonds de roulement de 162 k€ qui constituent une ressource de trésorerie à court terme issue du cycle d'exploitation liée à un décalage favorable entre les décaissements et les encaissements. Ces ressources sont à comparer avec un besoin en fonds de roulement de 2 153 k€ l'année précédente.

- **La trésorerie**

La trésorerie disponible affichait en 2011 une hausse sensible de 2 040 k€ ou de 120 % par rapport à 2010. Elle se situait en 2010 très en deçà de la médiane des SA d'Ile-de-France puisque couvrant 0,97 mois de dépenses mensuelles contre 3,29 mois. L'organisme disposait en revanche au 31 décembre 2011 d'une trésorerie nette de 3 746 k€ représentant 3,23 mois de dépenses moyennes. La hausse de la trésorerie en 2011 a notamment été la conséquence de la forte diminution des créances diverses.

Entre 2007 et 2011, la trésorerie annuelle moyenne était de 2 435 k€, soit 1,56 mois de dépenses.

### 6.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

La société a réalisé une analyse prévisionnelle (*Établissement des données prévisionnelles à 10/15 ans*) avec le concours de la société Primexis qui couvre la période 2012-2023.

Les hypothèses stratégiques retenues sont d'une part la prise en gestion sous mandat de 100 logements par an entre 2015 et 2023 et d'autre part la construction d'un programme par an comptant en moyenne 30 logements entre 2015 et 2023.

Les hypothèses de gestion sont les suivantes.

- Taux de remplissage moyen : 95 % mais 97 ou 98 % pour les résidences para-hôtelières et 80 % pour les immeubles relais ;
- Taux d'évolution des redevances : 1,9 % en 2012 pour le domaine social puis 2,00 % ;
- Livret A : 2,75 % au 1<sup>er</sup> août 2012 et 3,25 % au 1<sup>er</sup> août 2013 ;
- Impayés : 2 % des facturations ;
- Hausse du prix de l'énergie : 3 % en 2012 puis 2 % par la suite ;
- Hausse du prix de l'eau : 1,5 % en 2012 puis 2,0 % par la suite ;
- Évolution des coûts d'entretien : Calée sur le plan de travaux en 2012 puis 2,3 % ;

**Réponses de l'organisme**

---

**Nouvelles observations de la Miilos**

---



- Salaires : 1,4 % en 2012 + PERCO (plan d'épargne pour la retraite collectif) et 2,5 % les années suivantes ;
- Taux d'évolution de la TFPB et impôts : 4,00 % en 2013 et 2014 puis 2,30 %.

Ces hypothèses sont cohérentes même si aucune hausse de la rémunération du livret A n'a eu lieu au 1<sup>er</sup> août 2012.

Le tableau ci-dessous récapitule les résultats obtenus :

En k€	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Produits	12 399	12 873	13 828	14 714	15 234	16 069	16 745	17 442	18 160	18 900	19 662	20 447
Résultats nets	1 045	715	803	863	927	953	998	1 047	1 076	1 153	1 215	1 280
Résultat net en % des produits	8,43	5,55	5,81	5,87	6,09	5,93	5,96	6,00	5,93	6,10	6,18	6,26
Trésorerie	2 474	3 458	4 651	4 944	6 083	6 736	7 944	8 586	10 513	14 869	15 777	16 731

Au regard des chiffres ci-dessus, l'exploitation de la société demeure bénéficiaire pour toutes les années de la période considérée et les résultats nets croissent sans discontinuer entre 2014 et 2023. Entre 2012 et 2023, ils progressent ainsi de 22,49 %. La trésorerie croît de manière substantielle puisqu'elle passe de 2 474 k€ en 2012 à 16 731 k€ en 2023, soit une multiplication par 6,76.

Cette bonne santé financière rendra apte Lerichemont tant à réaliser les travaux nécessaires - réhabilitation des résidences sociales pour migrants et remise en état des logements aux termes des conventions de réservation - qu'à produire les programmes dont la construction est envisagée.

#### 6.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE

Lerichemont est une société atypique dont le patrimoine est majoritairement composé de résidences appartenant au secteur non conventionné. Ces dernières sont profitables en ce sens que l'autofinancement net dégagé par l'activité est positif et devrait le demeurer à l'avenir. Cette situation permet à la société de poursuivre son activité dans le secteur dit social dont la rentabilité est à la fois plus faible, contrainte, et demeure dépendante des subventions perçues qui ont été d'un niveau moyen élevé entre 2007 et 2011. En tout état de cause, les résultats globaux de la société lui permettent de développer son activité dans de bonnes conditions et d'accroître son patrimoine.

## 7. CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS

### 7.1 PERIODE A VERIFIER

La vérification des cotisations a porté sur l'exercice 2011 pour la cotisation de base. En effet, Lerichemont n'est assujéti au versement de cotisations CGLLS que depuis qu'il a reçu l'agrément ministériel au titre des activités de maîtrise d'ouvrage, soit depuis le 7 décembre 2010

### 7.2 CONTENU DE LA VERIFICATION

L'organisme a procédé à sa première déclaration de cotisations à la CGLLS et a acquitté le règlement correspondant.

#### 7.2.1 Cotisation de base

Le contrôle de cette cotisation n'a pas révélé d'anomalie.



**Réponses de l'organisme**

---

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

### **7.2.2 Cotisation additionnelle**

La société n'est pas encore redevable de cette cotisation puisqu'elle n'a reçu son agrément ministériel au titre des activités de maîtrise d'ouvrage qu'en fin d'année 2010.

### **7.2.3 Prélèvement sur le potentiel financier (article L.423-14 du CCH)**

La société n'est pas concernée par ce prélèvement.

### **7.3 CONCLUSION SUR LE CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS**

Compte-tenu de ce qui précède, le calcul des cotisations CGLLS n'appelle pas de remarque.

**Réponses de l'organisme**

**Nouvelles observations de la Miilos**

---



## 8. CONCLUSION

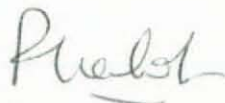
La SAS Lerichemont est une filiale non HLM de la régie immobilière de la ville de Paris (RIVP) spécialisée et agréée pour la construction et la gestion de structures d'hébergement temporaire. Fin 2011, elle gère 45 établissements, soit 2 452 logements, plus de la moitié du parc géré est conventionné à l'APL.

L'occupation du parc de logements est très sociale, les personnes accueillies disposent de peu de ressources. L'organisation est déconcentrée mais la gestion des attributions et la gestion locative reposent sur des procédures communes aux établissements qui sont, dans l'ensemble, correctement appliquées. Le suivi social assuré, dans le cadre des dispositifs locaux de droit commun, s'adresse à l'ensemble des résidents.

Concernant la maîtrise d'ouvrage, la société intervient pour la réalisation de structures d'hébergement (CHU, CHR...), de logements temporaires et autres locaux d'activité (pépinières d'entreprises...) en maîtrise d'ouvrage directe ou bien en assistance à maîtrise d'ouvrage.

La situation financière de la société est convenable : l'autofinancement est positif avec un taux d'impayés bien maîtrisé. Les résultats globaux de la société lui permettent d'envisager le développement de son activité dans de bonnes conditions et d'accroître son patrimoine.

Les inspecteurs-auditeurs de la Miilos



Florence Marlot-Secret



Dominique Santini

La chargée de mission d'inspection de la Miilos



Hélène Roux

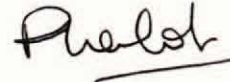
**Réponses de l'organisme**

**Nouvelles observations de la Miilos**

Réponses apportées par M. Laurent Vuidel,  
président de la société Lerichefont.

Lettre en date du 28 janvier 2013.

Les inspecteurs-auditeurs de la Miilos



Florence Marlot-Secret



Dominique Santini

La chargée de mission d'inspection de la  
Miilos



Hélène Roux

