

Rapport définitif n° 2012-116 Juillet 2013

Société anonyme Les résidences

de la région parisienne

Saint-Ouen (93)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT DEFINITIF N° 2012-116 RRP (RESIDENCES DE LA REGION PARISIENNE) – 93

Président : M. Jean-François Gabilla

Directeur général : M. Bruno de La Loge

Adresse : 129, boulevard Victor Hugo
93 489 SAINT-OUEN CEDEX

Nombre de logements familiaux gérés : 1 466

Nombre de logements familiaux en propriété : 1 466

Nombre d'équivalents logements des foyers en propriété : 174

Indicateurs ¹	Organisme	Réf. nat.	Réf. région
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	nc	1.17	0.83
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	nc	46.7	32.3
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vac. techn.(%)	0.05	1.4	1.1
Loyers mensuels (€/m ² de surface corrigée)	nc	2.99	3.35
Loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	7.52		
Fonds de roulement net global à term. des op. (mois de dépenses)	nc		
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	nc	nc	
	Quartile : nc		
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	-0.8	nc	
	Quartile : nc		
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	6.62	nc	
	Quartile : nc		

Présentation générale de l'organisme RRP est une filiale privée non HLM du collecteur 1 % Solendi. Elle gère plus de 6 000 logements sur la région parisienne. Une part significative de ce patrimoine est conventionné (prés de 1 500 logements).

Points forts

- Gestion d'ensemble satisfaisante
- Situation financière saine
- Projet de développement en logement intermédiaire sur le marché très tendu de la Région Parisienne

Points faibles • Gestion des charges locatives perfectible

Anomalies ou irrégularités particulières

- Rémunération du directeur général non fixée par le conseil d'administration
- Non recouvrement du SLS
- Dépassements de plafonds de loyer
- Documents à annexer au bail non remis aux locataires

Les anomalies réglées en cours de contrôle ne sont pas mentionnées dans la version définitive

Conclusion La société RRP bénéficie d'une gestion d'ensemble satisfaisante. Elle a adopté un programme de développement de son parc dans le logement intermédiaire en région parisienne conforme à sa vocation et une projection financière à moyen terme cohérente à l'appui de ce projet. Concernant son patrimoine conventionné, une part importante est concernée à court terme par l'arrivée à échéance des conventions. Ce parc se situe majoritairement dans des communes ayant une forte densité de logements sociaux.

Cependant, le conseil d'administration ne fixe pas la rémunération de son directeur général, en contradiction avec l'obligation du code de commerce, la gestion des charges est perfectible, et le SLS n'est pas appliqué. Quelques irrégularités et insuffisances ponctuelles concernant la gestion locative sont également à corriger.

Inspecteurs-auditeurs Miilos : Isabelle Merle et Daniel Grenet
Chargé de mission d'inspection : Lucien Touzery
Précédent rapport Miilos : n° 2008-186 de novembre 2009
Contrôle effectué du 18/09/2012 au 06/12/2012
Diffusion du rapport définitif : Juillet 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° 2012-116

LES RESIDENCES DE LA REGION PARISIENNE (RRP) – 93

SOMMAIRE

1. PRÉAMBULE.....	2
2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME ET DE SON CONTEXTE.....	2
2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME	2
2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT.....	2
2.2.1 Gouvernance	2
2.2.2 Organisation et management.....	4
2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE.....	4
3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE	4
3.1 OCCUPATION DU PARC	4
3.2 ACCES AU LOGEMENT	5
3.2.1 Connaissance de la demande.....	5
3.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme	5
3.2.3 Gestion des attributions.....	6
3.3 LOYERS ET CHARGES.....	7
3.3.1 Loyers	7
3.3.2 Supplément de loyer solidarité.....	8
3.3.3 Charges	8
3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES	9
3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES	10
3.6 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE	10
4. PATRIMOINE.....	10
4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE	10
4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE	11
4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE	12
4.3.1 Rythme de construction depuis les 5 dernières années et objectifs de production	12
4.3.2 Capacité de l'organisme à construire ou acquérir des logements.....	12
4.4 MAINTENANCE DU PARC	13
4.5 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE.....	13
5. RENOVATION URBAINE	14
6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE.....	14
6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE.....	14
6.2 ANALYSE FINANCIERE.....	14
6.3 ANALYSE PREVISIONNELLE	17
6.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE	18
7. CONCLUSION	19

1. PRÉAMBULE

La Miilos a effectué le contrôle de la société anonyme les Résidences de la Région Parisienne (RRP) 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'Etat 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 les aspects administratifs, techniques, sociaux, comptables et financiers ».

Le précédent contrôle par la Miilos de la société RRP a été réalisé en 2008. La société bénéficiait d'une gestion d'ensemble satisfaisante et d'une situation financière saine.

Elle projetait de s'impliquer fortement dans le développement de l'offre de logements.

Quelques irrégularités et insuffisances ponctuelles étaient cependant signalées, concernant notamment le respect des loyers maximum.

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

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME

La société anonyme les Résidences de la Région Parisienne (RRP) dont le siège social est à Saint-Ouen (93), est une filiale du collecteur Solendi

Fin août 2012, elle détenait 6 064 logements dont 1 466 (24 %) ont fait l'objet d'un conventionnement ouvrant droit à l'APL et 4 598 (76 %) sont non conventionnés. La moitié du parc est située à Paris et dans le département des Hauts-de-Seine, le reste est réparti sur les autres départements d'Ile-de-France et dans l'Oise. RRP vient de connaître une réorganisation et de se fixer un nouveau projet stratégique basé sur le développement du logement intermédiaire.

Le dernier contrôle de la Miilos a été effectué en 2008, le présent rapport de contrôle porte sur la période 2009-2012. La société gère de façon uniforme tout son patrimoine, conventionné ou non. Les données du présent contrôle portent sur le parc conventionné, sauf lorsqu'il n'a pas été possible d'obtenir des données distinctes pour celui-ci.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Gouvernance

Créée en 1969 sous forme de société civile, RRP est depuis 1978 une société anonyme non HLM. Son capital social de 45 885 456 € est détenu à 83 % par le CIL Solendi et à 16,7 % par la SA Solendi Expansion

Le groupe Solendi a rationalisé ses structures en fusionnant ses SCI. Dans ce cadre, RRP a progressivement incorporé une cinquantaine de sociétés, principalement sur la période 1997 – 2005, ce qui lui a permis d'augmenter son parc de plus de 1 100 logements (dont environ la moitié sont conventionnés). Les deux dernières absorptions par RRP ont eu lieu en 2011.¹

En qualité de SA non HLM, RRP est assujettie comme toute société commerciale à l'impôt sur les sociétés, à la contribution sur les revenus locatifs et à la taxe sur les logements vacants. En

¹ Incorporation de la SCI Rueil-Montbrison (10 logements) et de la SCI Résidences Ferraoun (2 logements).

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Présentation :

**« Nombre de logements familiaux gérés :
1466 »**

RRP gère un parc de logements conventionnés et non conventionnés.

Le nombre mentionné par la Miilos ne correspond pas à celui des logements familiaux gérés au total par RRP mais précisément à la part de logements familiaux conventionnés gérés par RRP fin août 2012.

À fin août 2012, RRP gère 6 107 logements.

Vu. Ce point est précisé au paragraphe 2.1 du rapport.

La présentation qui figure dans le rapport, selon les normes de la Miilos, ne reprend que le nombre de logements conventionnés.

revanche, elle bénéficie d'avantages fiscaux en ce qui concerne son parc conventionné (TVA à taux réduit et dégrèvement de TFPB).

En 2011, la société a réalisé un chiffre d'affaires HT de 35,86 M€, et un bénéfice net de 5,6 M€. Elle a versé depuis 2007 chaque année² 2,75 M€ de dividendes à ses actionnaires, soit 6 % de son capital social, ce qui représente le taux maximal autorisé par les statuts.³

2.2.1.1 Statuts

Les statuts de RRP sont encadrés par les dispositions des articles L. 313-27 et L. 313-28 du CCH qui renvoient à l'article R. 313-31-2 du CCH et à des clauses types. Les statuts de la société sont conformes à ces clauses types, qui prévoient notamment que le capital social doit être détenu à plus de 50 % par un CIL et limitent l'objet social à la réalisation d'opérations à finalité locative et d'accession.

2.2.1.2 Projet d'entreprise de 2011

RRP vient de connaître une importante réorganisation, due au rapprochement des groupes Solendi et I3F. Jusqu'en 2011, RRP a fonctionné en symbiose avec la SADIF, SA d'HLM détenant 8 000 logements. La prise de participation majoritaire de Solendi dans I3F en octobre 2010 a entraîné :

- l'intégration en juin 2011 de la SADIF dans I3F ;
- la séparation des moyens partagés entre RRP et SADIF ;
- la réorganisation de RRP.

Dans sa configuration nouvelle, RRP s'est dotée d'un projet d'entreprise qui n'inclut pas de développer l'offre conventionnée et prévoit de développer l'offre de logements locatifs intermédiaires à destination des salariés non éligibles aux logements HLM dans la zone A bis (Paris et 68 communes de la région parisienne). Il est à noter que les conventions avec l'Etat de 1 090 logements situés principalement sur les départements des Yvelines et des Hauts-de-Seine sont échues ou arriveront à échéance avant juillet 2016, comme détaillé au paragraphe 4.2.

2.2.1.3 Conseil d'administration et direction

Le conseil d'administration, renouvelé en juin 2011, comprend 9 membres, dont 7 appartiennent au groupe Solendi-I3F. Il ne comporte pas d'administrateur élu représentant les locataires ni de représentant des collectivités. Le conseil d'administration examine l'ensemble des questions relatives au fonctionnement de la société, les procès-verbaux de séances sont détaillés, le dernier rapport de la Miilos a été remis aux administrateurs dans son intégralité.

Le président est, depuis le 7 décembre 2009, M. Jean-François Gabilla, il a remplacé M. Stéphane Buffetaut (2002-2009).

Le directeur général est, depuis 2008, M. de La Loge (auparavant DGD), dans le cadre d'un mandat social renouvelé pour 3 ans en juin 2011. Il exerce des fonctions de direction dans 3 autres sociétés du groupe : DGD de la SA d'HLM Azur-Provence-Habitat et DGD de la SACICAP AIPAL, il est également gérant de la SARL Société Immobilière Fédération. Il était DG de la SADIF jusqu'à la disparition de celle-ci en 2011.

M. de La Loge est rémunéré par le GIE Solendi dans le cadre d'un contrat de travail. Jusqu'en juin 2011 sa rémunération était financée à 60 % par la SADIF et à 40 % par RRP. Depuis 2011, 85 % du coût de sa rémunération est imputé sur le budget de RRP, où en sus de ses fonctions de DG, il coordonne le développement et la maîtrise d'ouvrage des RRP en remplacement du

² Sauf en 2008, année où RRP n'a pas distribué de dividendes.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

**Paragraphe 2.2.1.3 Conseil
d'administration et direction : « Il exerce
ses fonctions de direction dans 3 autres
sociétés du groupe : DGD de la SA d'HLM
Azur-Provence-Habitat et DGD de la
SACICAP AIPAL ».**

Le directeur général n'a pas assumé la fonction de directeur général délégué de la SA d'HLM Azur-Provence-Habitat sur la période en cause ; en revanche, il a exercé le mandat d'administrateur au sein de cette société jusqu'à juin 2011.

Le rapport de la Miilos reprend l'information publiée par la société dans son rapport de gestion 2011. En effet, il est indiqué dans ce document que M. de la Loge exerce les fonctions de directeur général délégué de la SA d'HLM Azur-Provence-Habitat.

Il est pris note des précisions et correctifs apportés par la société.

directeur du développement. Le restant de sa rémunération s'impute sur les budgets de la SACICAP AIPAL et sur Solendi.

Obs 1 : La situation du directeur général n'est pas régulière

- Le fait que le directeur général soit salarié du GIE Groupe Solendi méconnaît les dispositions de l'article L. 251-1 du code de commerce, qui disposent que l'activité d'un GIE doit conserver un caractère auxiliaire. Or, les fonctions de direction ne revêtent pas un caractère auxiliaire.

- Afin de respecter les prérogatives du conseil d'administration en matière de rémunération, conformément à l'article L. 225-53 du Code de commerce, les modalités financières d'exercice des fonctions de M. de la Loge au sein de RPP doivent être précisées.

2.2.2 Organisation et management

Réorganisation de juin 2011

RRP et la SA d'HLM SADIF fonctionnaient jusqu'en 2011 de façon imbriquée, les 2 sociétés disposant d'un management unique et partageant les mêmes locaux. La quasi totalité des 143 salariés travaillait aussi bien pour RRP que pour la SADIF (qui détenait 8 000 logements), et disposait de 2 contrats de travail, la masse salariale étant versée à 57 % par la SADIF et à 43 % par RRP⁴.

En 2011, RRP est demeurée filiale de Solendi alors que la SADIF rejoignait I3F. De ce fait, 40 salariés ont été transférés chez I3F en juin 2011. Il résulte de cette répartition que, malgré le redéploiement de certains postes⁵, le ratio effectifs/logements gérés a augmenté : la société compte, en septembre 2012, 103 salariés dont 29 cadres, 23 agents administratifs et 51 gardiens et employés d'immeubles.

2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE

SA non HLM filiale du collecteur Solendi, RRP est soumise au régime fiscal de droit commun des sociétés. La réorganisation du pôle immobilier de Solendi et le départ de la SADIF en 2011 ont été l'occasion pour la société de définir une nouvelle organisation et une nouvelle stratégie, basée sur le développement du logement locatif intermédiaire en région Ile-de-France. Si la société ne prévoit plus de s'engager dans la construction de logements conventionnés, un quart de son patrimoine relève toujours du régime conventionné.

3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE

3.1 OCCUPATION DU PARC

Moins de 2 % des locataires du parc conventionné (280 locataires sur 1 466), sont bénéficiaires de l'APL pour un montant mensuel de 85 k€. ⁶

L'enquête OPS, obligatoire en application de l'article L. 442-5 du CCH, est réalisée sur 37 programmes et les données transmises aux services de l'Etat. Beaucoup sont incomplètes du fait de non réponses. La société n'exploite pas les données de ses enquêtes OPS et ne constitue aucun fichier synthétique à partir de ces données, lesquelles ne concernent qu'une partie de son patrimoine.

RRP analyse toutefois le profil de ses nouveaux locataires, faisant état de leur provenance, de

⁴ Ratios 2010

⁵ par exemple, le DG a pris les fonctions de directeur du développement, le directeur des affaires financières a pris les fonctions de secrétaire général

⁶ Données novembre 2011

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 1

Le conseil d'administration de RRP de décembre 2012 a approuvé lors de la présentation du budget 2013 la quote-part des coûts du GIE SOLENDI imputée à RRP et dans ce cadre la quote-part de la rémunération du Directeur Général de RRP imputée à RRP. Il en sera de même chaque année lors de la présentation du budget de l'année à venir ou quand cette rémunération est amenée à évoluer.

Concernant le caractère accessoire des activités du GIE, il est envisagé que le Directeur Général soit rémunéré à terme par l'association SOLENDI, actionnaire majoritaire à 99% de RRP. Ce point sera traité dans le cadre d'une réflexion plus large qui concerne l'avenir du GIE Groupe SOLENDI. Cette disposition permettrait de répondre à l'observation de la Miilos.

Observation confirmée.

Concernant la fixation de la rémunération du directeur général, il est pris note de la réponse de la société qui affirme que le conseil d'administration de décembre 2012 qui a approuvé la présentation du budget 2013 du GIE SOLENDI a, par cette approbation, approuvé la quote part de la rémunération du directeur général qui figurait dans ce budget.

La Miilos relève que la situation actuelle est en contradiction avec l'article L.251-1 du code de commerce, qui dispose que les fonctions du GIE revêtent un caractère auxiliaire.

Il est pris note des projets d'évolution de la gouvernance du groupe SOLENDI et de ses conséquences possibles sur la situation de Monsieur De La Loge.

En tout état de cause, les règles relatives aux conventions réglementées devront être respectées.

leur âge, de la composition familiale, de leurs ressources et de la catégorie de logement qui leur a été attribuée. Ces données sont présentées au CA.

3.2 ACCES AU LOGEMENT

3.2.1 Connaissance de la demande

La société connaît la demande au travers des dossiers de candidature qui lui sont adressés par ses réservataires ou, pour le parc non réservé, par Solendi. Les candidats des logements conventionnés détiennent un numéro unique obtenu auprès d'un organisme HLM ou d'une collectivité. En effet, RRP n'est pas service enregistreur de la demande de logement social.

Obs 2 : RRP ne procède pas aux radiations dans le système d'enregistrement du numéro unique après la signature du bail, contrairement aux dispositions de l'article R. 441-2-8 a) du CCH.

Cet article prévoit que l'organisme qui a attribué le logement procède à la radiation dès la signature du bail, sous peine des sanctions pécuniaires prévues à l'article L. 451-2-1, soit 18 mois de loyer principal des logements concernés.

3.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

3.2.2.1 Gestion des réservations

RRP, en sa qualité d'organisme non HLM, n'est pas soumis à l'obligation de signer avec l'Etat une convention de réservation globale conforme aux dispositions de l'article R. 441-5.

Les réservataires sont identifiés au logement dans le logiciel de gestion ULIS. La société propose tous les logements non réservés à son actionnaire majoritaire Solendi dans le cadre de conventions de parc. De fait, hors demande d'échange, la société ne gère en principe aucune demande d'attribution directe : tous les logements vacants sont proposés soit à un réservataire, soit à Solendi. Si un candidat ne peut être trouvé par l'intermédiaire d'un collecteur, pour des raisons détaillées au paragraphe 4.2, le logement est loué par annonces.

Le tableau suivant récapitule les réservations de logements, tous logements confondus.

Réservataire	Collecteur Solendi	Autres collecteurs	Préfets et collectivités	Non réservé	Total
En %	54 %	4 %	4 %	38 %	100 %

Sur le parc conventionné, le taux des réservations de l'Etat prévu dans les conventions APL est d'environ 9,5 %.

Obs 3 : Le nombre de réservations préfectorales est inférieur aux dispositions de la convention APL sur le programme n° 1076, à Gennevilliers (92) de 181 logements.

En effet, sur ce programme la société réserve pour le préfet 8 logements alors que la convention APL du 2 juillet 1980 mentionne un taux de 10 %, soit 18 logements.

Le contrôle de 22 logements réservés aux préfets et attribués en 2011 et 2012, fait apparaître que 18 de ces logements ont été attribués à des candidats du préfet. Les 5 autres logements ont été attribués à des candidats⁷ proposés par les mairies de Rueil-Malmaison et de Clichy, dans le cadre d'une délégation préfectorale et par Solendi, dans le cadre d'une reprise pour un tour, faute de candidat proposé par la préfecture. La société ne conservant pas les avis de vacance adressés à ses réservataires ni les propositions écrites de ceux-ci, la vérification a été effectuée sur la seule base des documents présents au dossier, notamment les fiches récapitulatives éditées pour la CAL.

⁷ Logements n° 1035-121, n° 146-5266, n° 1069-104, n° 1075-2 et n° 1075-112.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 2

RRP n'a pas la capacité juridique pour assurer l'enregistrement de la demande ou accéder directement aux données sur le système de traitement automatisé.

Lorsqu'un logement a été attribué, RRP s'engage à demander, par l'intermédiaire d'un service de l'État habilité, la radiation effective du numéro unique dans le système d'enregistrement, après la signature du bail.

Il est pris note de la décision de la société de notifier les attributions de l'État à un service de l'état compétent pour effectuer les radiations.

Obs 3

Conformément à la convention APL N°92198007781982070, régissant le programme de Gennevilliers, le nombre de réservations préfectorales doit être de 18 logements et non 8 logements.

La correction a été effectuée depuis l'intervention de la Mission.

Il est pris note de la correction effectuée.

3.2.2.2 Vacance et rotation

Les taux de vacance et de rotation fournis par la société sont relatifs à son parc global, conventionné ou non. La vacance, hors vacance technique, est inférieure à 1%, et la vacance de plus de 3 mois est de 0,05 %, ce qui met en évidence l'attractivité des logements sur le marché très tendu d'Ile-de-France.

Ensemble du parc	2009	2010	2011	2012*
taux de rotation	7,4 %	8,1 %	7,5 %	8,6 %
vacance globale	1,81 %	1,03 %	1,08 %	1,64 %
dont vacance technique	0,37 %	0,32 %	0,44 %	0,80 %
vacance globale hors vacance technique	1,44 %	0,71 %	0,64 %	0,84 %

*données au 31 août 2012

3.2.3 Gestion des attributions

La société RRP n'est pas contrainte par la réglementation relative à l'obligation de mettre en place une commission d'attribution des logements (CAL). Elle s'est toutefois dotée d'une CAL qui statue sur l'attribution des logements, quel que soit leur statut (conventionné ou non). Un rapport sur son activité est présenté annuellement au CA.

La composition de la CAL, relativement éloignée de celle prévue à l'article L. 441-2 du CCH, ne comprend ni le maire, ni le représentant du préfet, ni le représentant des locataires. Le règlement de la CAL n'a pas été remis à jour depuis 2004. Il est obsolète et n'est pas appliqué. De fait, les délibérations de la CAL sont prises souvent uniquement par 2 salariées du service de gestion locative, et ce de plus en plus fréquemment : 10 commissions en 2011 et 18 commissions en 2012.⁸

Le tableau suivant récapitule les attributions pour l'année 2011. Un seul candidat est présenté, sauf exception, par logement vacant. Les refus ont été motivés par les ressources (insuffisances ou dépassement des plafonds) ou des dossiers incomplets. Sur les candidats acceptés en 2011, 493 ont signé un bail.

Les candidats présentés par les préfets ne représentent que 3 % des attributions, 95 % sont présentés par les collecteurs.

	Solendi	Autres collecteurs	Préfets	Mairies	Autres	Total
Acceptés	414	71	15	2	6	508
Refusés	32	0	3	0	0	35

Le contrôle de 60 dossiers d'attribution en 2011 et 2012 de logements conventionnés, comprenant un programme neuf PLS de 41 logements à Poissy, n'a pas fait apparaître de dépassements de plafonds de ressources.

Quelques erreurs concernant la composition du ménage et les plafonds de ressources ont été relevées dans les fiches de candidature servant de base à l'attribution des logements n° 1069-115, 1069-218 et 1069-215, sans que ces erreurs n'aient entraîné de dépassement des plafonds.

Obs 4 : Les documents annexés au bail ou remis au locataire ne sont pas conformes à la réglementation ou aux conventions signées avec l'Etat.

- Le contrat de bail mentionne dans son préambule qu'une copie de la convention avec l'Etat est annexée, alors que cette copie n'est pas remise au locataire. Les dispositions du CCH (article L. 353-16) ainsi que celles de l'article 11 de la convention-type annexée à l'article R. 353-1 du CCH, prévoient qu'une copie de la convention est tenue en permanence à la disposition des locataires et de leurs associations qui peuvent en prendre connaissance chez le gardien ou, en l'absence de gardien, au siège du bailleur.

⁸ Le règlement de la CAL de RRP prévoit pour que les décisions de la CAL sont valides un quorum de 3 membres.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 4

Cette observation porte sur la transmission au locataire des documents suivants, en annexe, lors de la conclusion du contrat de bail : une copie de la convention signée avec l'Etat (1), le décompte de surface corrigée/utile (2), un DPE lisible (3).

1) Il existe une contradiction entre les termes du contrat de bail type RRP prévoyant une remise de la copie de la convention signée avec l'Etat en annexe et la pratique RRP conforme aux dispositions du CCH qui permettent au bailleur de tenir une copie de la convention en permanence à disposition des locataires.

RRP modifiera ses baux conventionnés types en ce sens, une clause précisera qu'une copie de la convention sera mise en permanence à disposition du locataire et accessible à tout moment.

2) L'obligation issue de l'article R. 353-19 CCH impose de notifier le nouveau loyer aux locataires dans les lieux au moyen notamment du décompte de surface joint au contrat de bail RRP. Cette disposition réglementaire n'est pas de portée générale mais intégrée dans les règles particulières au conventionnement APL des logements des organismes HLM, elle ne s'impose pas aux autres bailleurs.

Toutefois, RRP annexera le décompte de surface corrigée ou utile à tout nouveau contrat de location, lorsque la convention APL le prévoit expressément.

3) Il est pris bonne note de l'observation de la Mission. Conformément à la réglementation, aujourd'hui tous nouveaux contrats de locations se voient annexés ces diagnostics de performances énergétiques.

Une attention particulière sera apportée lors de la numérisation des DPE afin que ces diagnostics ne soient pas tronqués.

Il est pris note de la décision de la société de modifier ses baux afin de supprimer l'incohérence relevée par la Miilos, tout en respectant ses obligations réglementaires.

Il est pris note de la décision de RRP d'appliquer sur ce point la convention.

Il est pris note de la régularisation effectuée pour les nouveaux contrats.

- Le décompte de surface corrigée ou de surface utile n'est généralement pas joint au bail (57 décomptes manquants sur les 60 dossiers examinés), contrairement aux dispositions de l'article R. 353-19 du CCH. Les conventions signées avec l'Etat en font également une obligation.

- Les DPE ne sont pas systématiquement joints au contrat de bail, contrairement aux dispositions de l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989. Lorsqu'ils le sont, il arrive que le document soit tronqué, ne faisant pas apparaître l'étiquette énergétique (ex : programme 1069 à Poissy, baux des logements n° 104, 201 et 204).

En 2010, la société a logé 8 DALO dont 2 dans le parc conventionné, et en 2011, elle a logé 14 candidats DALO dont 3 dans le parc conventionné.

RRP n'a pas signé d'accords collectifs départementaux.

L'aide loca-pass a été accordée en 2011 à 136 candidats. Les 2 conseillères sociales employées ayant rejoint les services d'I3F au départ de la SADIF, l'accompagnement social des locataires est assuré par les assistantes sociales de secteur.

3.3 LOYERS ET CHARGES

3.3.1 Loyers

Le projet d'entreprise 2012-2014 prévoit d'augmenter les loyers perçus de 1,6 M€ sur 3 ans par une revalorisation des loyers lors de la relocation mais aussi à l'échéance du bail. Les loyers pratiqués sont en effet hétérogènes du fait de l'ancienneté de certains baux et de la provenance variée du patrimoine. La mise en œuvre de cette politique va être cependant limitée par les récentes mesures d'encadrement des loyers à la relocation et au renouvellement du bail prévues par le décret n° 2012-894 du 20 juillet 2012.

De plus cette revalorisation ne peut s'appliquer aux loyers des logements conventionnés, pour lesquels, sauf exception, la société pratique les taux plafonds et ne dispose que d'une très faible marge d'augmentation. Le tableau suivant récapitule les taux d'augmentation du parc conventionné depuis 2009 :

Année	2009	2010	2011	2012
Augmentation au 1er janvier	-	-	-	1,90 %
Augmentation au 1er juillet	2,83 %	-	0,66 %*	-
Recommandations ministérielles, LFI 2011 ou IRL	2,38 %	1,00 %	1,10 %	1,90 %

*avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2011

Les loyers des logements non conventionnés en PLI⁹ ne dépassent pas les taux plafonds fixés par l'arrêté du 29 juillet 2004 modifié.

Le loyer moyen des logements conventionnés est supérieur au loyer moyen des logements sociaux pour l'Ile-de-France¹⁰, ce qui s'explique par le fait que la société détient majoritairement des logements de catégorie PLS ou assimilables (PLA-CFF). Le loyer moyen 2012 s'élève à :

- 4,22 € / m² de surface corrigée (RIF : 3,5 €)
- 8,47 € / m² de surface utile (RIF : 7,0 €)
- 7,52 € / m² de surface habitable (RIF : 6,2 €).

A titre de comparaison, les loyers du marché privé en 2012 s'établissent à 15,6 €/m² SH dans les Yvelines (78) et 19,6 €/m² SH dans les Hauts-de-Seine (92), principaux secteurs où RRP détient du patrimoine conventionné.

⁹ Logements non conventionnés dont le loyer est encadré par les dispositions de l'article R.391-7 du CCH et par l'arrêté du 29 juillet 2004 modifié soit pour 2012 : 17,77 €/m² de SU en zone A bis et 14,81 € en zone A.

¹⁰ enquête RPLS 2011

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 5 : Les loyers de 27 logements répartis sur 9 programmes dépassent les loyers plafonds fixés dans les conventions APL.

Le montant annuel de ces dépassements équivaut à près de 5 000 € pour 2012.

3.3.2 Supplément de loyer solidarité

Obs 6 : RRP n'applique pas le supplément de loyer solidarité (SLS), en méconnaissance de la loi.

Le précédent rapport de la Miilos relevait déjà en 2009 cette infraction, à laquelle la société n'a pas remédié. Les dispositions de l'article L. 441-13 prévoient que les dispositions relatives au SLS sont applicables « *aux personnes morales autres que les organismes HLM et les SEM, pour les logements à usage locatif leur appartenant et ouvrant droit à l'APL en application des 2° et 3° de l'article L. 351-2* ». Cette disposition s'applique au parc locatif conventionné hors ZUS de RRP. Le non respect de cette obligation est passible de la pénalité prévue à l'article L. 441-11 du CCH soit 50 % des sommes exigibles non mises en recouvrement.

3.3.3 Charges

Jusqu'en 2005, il existait une cellule spécialisée pour le suivi et le calcul de la provision pour charges. De 2006 à 2011, une nouvelle organisation a créé le poste de gestionnaire technique et des charges, cumulant ainsi les deux fonctions sur la même personne (la personne suivait à la fois la maintenance et la provision pour charges). Suite à la restructuration de la société en 2011, il a été décidé de revenir à l'ancienne formule en créant une cellule de charges dotée de 3 personnes afin de rattraper le retard de régularisation des années précédentes et de suivre plus finement l'évolution des provisions.

Obs 7 : Le suivi du calcul et de l'ajustement des provisions pour charges afférentes à quelques groupes sont très imprécis et certains groupes ont des charges très élevées.

En 2010, sur 178 groupes, 5 ont des sous-provisionnement compris entre 0.46 et 0.78 et 3 des sur-provisionnements entre 1.26 et 2.92 :

Groupes	Communes	Nombre logements	Ratio provisions/ charges réelles totales	ratio chauffage
1036	SURESNES	13	0.46	0.44
1063	ASNIERES	3	0.48	0
1111	ST CYR	7	0.67	0
1045	VERSAILLES	14	0.71	0
1100	SEVRAN	69	0.78	0

Concernant Sevrans, une consommation d'eau anormale provient d'une installation illégale d'une laverie dans un logement. Pour les autres groupes, la différence est liée au manque de suivi du calcul et de la régularisation de la provision pour charges récupérables (cf. supra).

Groupes	Communes	Nombre logements	Ratio provisions/ charges réelles totales
1041	CHOISY	6	2.92
1069	POISSY	41	1.84
1107	CLAMART	2	1.26

Les surprovisions sont la conséquence d'un manque de suivi du service gestionnaire technique et des charges (cf. supra).

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 5

Il s'agit d'une erreur de calcul liée à l'application historique d'un mauvais indice trimestriel de référence.

La correction va être effectuée suite à l'intervention de la Mission.

Il est pris note de la décision de la société d'effectuer les correctifs nécessaires.

Obs 6

RRP est disposé à appliquer le SLS, mais nous observons tout d'abord que s'il n'est pas contesté que le SLS est applicable, conformément aux dispositions de l'article L441-13 CCH, «aux personnes morales autres que les organismes HLM et les SEM, pour les logements à usage locatifs leur appartenant et ouvrant droit à l'APL en application des 2° et 3° de l'article L351-2 [du CCH]», une exception de droit est toutefois prévue dans les articles combinés L441-14 et R441-31 3°) du CCH : le SLS est exclu pour les «logements financés au moyen de prêts conventionnés des banques et établissements financiers» appartenant aux bailleurs autres que HLM.

Selon RRP, il ressort du champ strict de l'exception au dispositif SLS (partie réglementaire issue de l'article R. 441-31 du CCH) que toute référence explicite aux prêts «conventionnés» des articles R. 331-63 et suivants CCH est supprimée depuis 2008.

Ainsi, la nouvelle rédaction ne semble plus distinguer, dans le champ de l'exception, les prêts «conventionnés» des prêts aidés.

Par conséquent, RRP a considéré, pour ce qui concerne le PLA CFF notamment, que le législateur a entendu assimiler ce financement spécifique aux prêts conventionnés des banques et établissements financiers, et l'intégrer ainsi dans le champ de l'exception et donc l'exclure du dispositif SLS.

Par cette lecture, RRP a donc exclu du champ du SLS tous les logements financés dans le cadre d'une convention de délégation entre l'État ou la CDC et les établissements de crédit pour la distribution du prêt, conformément à la stricte lecture de la réglementation.

Les dispositions de l'article L.441-13 du CCH prévoient que les dispositions relatives au SLS sont applicables «aux personnes morales autres que les organismes HLM et les SEM, pour les logements à usage locatif leur appartenant et ouvrant droit à l'APL en application des 2° et 3° de l'article L.351-2».

Cette disposition s'applique au parc locatif conventionné de la société.

En outre, la modification de l'article L. 441-14 du CCH par la loi du 13 juillet 2006 a élargi le champ d'application du SLS.

Depuis, le SLS est applicable aux opérations financées par certains prêts, destinés à produire du logement à loyer intermédiaire, subordonnés à la passation d'une convention APL, et dont l'attribution est soumise à plafonds de ressources, dont les PLA CFF.

La société pourra se reporter utilement, pour confirmation, à l'instruction technique ministérielle relative à la mise en œuvre du supplément de loyer de solidarité (mise à jour en 2010), et notamment son chapitre intitulé «champ d'application du SLS».

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Au regard de ces arguments et de l'incertitude créée par la position contradictoire de l'administration sur ce point (le Ministère du Logement, dans sa fiche pratique en ligne LO69 Supplément de Loyer de solidarité de 2011, exonère les logements financés PLA CFF du dispositif du SLS Cf.

RRP souhaite donc que la Mission interministérielle interroge de façon formelle la DHUP afin d'obtenir une directive précise sur ce point qui concernerait tous les logements financés en PLA CFF et PLS appartenant à des propriétaires non HLM. Dans cette hypothèse, RRP appliquera le SLS.

Au-delà de cette argumentation juridique, il est par ailleurs rappelé que la totalité des conventions APL mises en place lors de la signature des PLA CFF (1 131 logements concernés) arrivent à échéance dans les 4 ans qui viennent. Le SLS ne pourrait être appliqué sur ces immeubles que sur un temps réduit et rendrait peu lisible ce dispositif. Ainsi les locataires dont les ressources sont supérieures aux plafonds verraient à l'issue de la convention baisser leur quittance du montant du SLS qui ne leur serait plus facturé.

Dans ce contexte, RRP souhaite qu'une réponse claire et argumentée de l'administration soit donnée pour répondre favorablement à la Miilos.

Obs 7

Suite à la réorganisation des RRP en 2011, un service Charges de trois personnes a été constitué afin de suivre plus finement l'évolution des provisions.

La situation des groupes relevée lors de cette mission sera entièrement revue avant la fin de l'année 2013.

Il est pris note de la décision de la société de revoir l'ajustement des provisions, avant la fin de l'année 2013.

L'évolution des coûts rapportés à la surface habitable est la suivante :

Groupes	Communes	Nombre de logements	Coût chauffage €/m ²	Coût ascenseurs €/ m ²	Coût total €/m ²
1036	SURESNES	13	22	9	75
1100	GUTEMBERG	69	11	18	49
1044	LES LIERRES	27	17	6	45

Concernant le groupe 1036 Suresnes, le coût total au m² est très supérieur à la médiane Ile-de-France (27.42€/m²) publiée par l'observatoire USH pour l'année 2010. Une erreur ayant conduit à une surfacturation d'un prestataire en ménage (environ 12 k€), le ratio demeure élevé. Ce surcoût s'explique en grande partie par le nombre peu élevé de logements d'où une moindre économie d'échelle et la consommation accrue d'eau dans des logements occupés par des familles nombreuses.

De même, les groupes 1100 Gutenberg et 1044 Les Lierres ont un ratio très supérieur à la moyenne du secteur.

3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES

Le département de gestion locative est rattaché fonctionnellement à la direction du patrimoine qui comprend le service post-contentieux (2 personnes) chargé du recouvrement des locataires présents et une équipe de gestion locative (6 personnes). Une chargée de mission est dédiée au suivi des locataires partis, au recouvrement du loyer des commerces et à l'affectation de l'ALS pour les débiteurs défaillants. Enfin, dans un souci d'améliorer le recouvrement des créances sur les locataires sortis du parc, la société a demandé à un prestataire extérieur (SAS Sévigné International) d'intervenir sur les dossiers ayant fait l'objet d'une procédure judiciaire et sur ceux n'ayant fait l'objet que de relances demeurées à ce jour infructueuses.

Concernant l'organisation et le fonctionnement des services, une réunion mensuelle est instituée pour étudier les dossiers en cours (listes fournies par le service informatique) et décider des voies d'exécution ou des moratoires à mettre en place. La composition de la commission est différente suivant la nature des affaires à traiter (pré ou post-contentieux) et comprend a minima le directeur du patrimoine, le responsable de la gestion locative et les personnes du service contentieux.

Compte tenu des nouvelles modalités de garantie de plus en plus restrictives du Loca-pass, la société n'en use que très épisodiquement (environ 3 ou 4 par an). Par contre, étant adhérente de l'association qui gère l'ALS, elle a distribué 30 k€ de subsides en 2011 (de 500€ à 5k€ par dossier retenu).

Des tableaux de bords mensuels ou indicateurs de gestion sont élaborés par le contrôleur de gestion et diffusés à l'ensemble des collaborateurs (taux de recouvrement, évolution des impayés par nature et procédures en cours).

L'évolution des impayés sur la période 2007/2011 est la suivante :

En k€	2007	2008	2009	2010	2011
Créances douteuses	586.6	399.5	499.5	438.6	587.1
Admission en non-valeur	46	5	8	16	235
Montant des impayés	632.6	404.5	507.5	452.4	607.1
En % des loyers et charges	8.26%	4.84%	5.92%	5.01%	6.62%
En jours de quittance	30.1	17.6	21.6	18.2	24.1

Comparé à la médiane IDF SAHLM (15,83% en 2010), la société a un ratio très inférieur. Le taux de recouvrement des impayés est en moyenne de 99%.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Le montant des irrécouvrables est très erratique mais demeure très faible (excepté en 2011) en proportion des loyers (inférieur à 1%). En 2011, le montant élevé provient d'irrécouvrables liés à l'absorption de SCI.

Pour améliorer son taux de recouvrement, la société va réaliser des manuels de procédures pour les actions contentieuses et signer prochainement une convention avec les avocats et huissiers afin de normaliser et de formaliser leur relation.

3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

L'organisation de la gestion locative et de proximité est assurée depuis 2011 par une équipe de 24 personnes : 6 gestionnaires encadrés par une responsable assurent le suivi du contrat de bail, 6 responsables de secteur encadrent les gardiens et assurent la surveillance technique. 3 gestionnaires de proximité sont chargés des commandes aux entreprises. De plus, 3 rédactrices contentieuses interviennent à partir du commandement de payer. Ce dispositif est complété par une personne chargée du suivi des commerces, des loyers et des CAL et 4 personnes suivant les charges.

La société emploie 39 gardiens et 12 employés d'immeubles, dont 13,5 ETP pour le parc conventionné soit un ratio de 1 pour 109 logements. La quasi totalité des gardiens occupe un logement de fonction. Ils effectuent sauf exception l'entretien ménager des parties communes et la sortie des ordures ménagères, et sont récupérés à 75 % dans les charges. Un numéro géré par une société extérieure permet aux locataires de signaler les problèmes rencontrés en dehors des heures ouvrées.

La société rencontre peu de problèmes dans ses résidences. La mesure de satisfaction des locataires en 2012, réalisée auprès de 600 locataires dont 145 du parc conventionné, fait apparaître un taux de satisfaction en légère baisse (68 % contre 70 %). Les points à améliorer sont l'accueil et l'information, le traitement des réclamations, la propreté et l'entretien. Le taux de satisfaits est plus bas dans le parc conventionné (62 % de satisfaits). La synthèse de l'étude mentionne la nécessité d'identifier des référents au sein de la société.

Le plan de concertation locative a été signé en novembre 2009. Le conseil de concertation se réunit deux fois par an. En outre, chaque responsable de secteur doit réunir les amicales ou associations de locataires 2 à 4 fois dans l'année, notamment pour le contrôle des comptes de charges.

3.6 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE

RRP n'est pas assujettie, à la différence des organismes d'HLM, à un certain nombre d'obligations réglementaires (enregistrement de la demande, commission d'attribution des logements, convention de réservation globale...). Sur son parc conventionné, principalement composé de logements de catégorie PLS, le taux de réservations préfectorales est faible et les attributions sont très majoritairement effectuées au profit de candidats présentés par le collecteur Solendi. RRP pratique des loyers élevés par rapport aux loyers sociaux moyens et ne facture pas le SLS à ses locataires.

4. PATRIMOINE

4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

La répartition géographique du patrimoine de RRP est décrite dans le tableau ci-après (données septembre 2012). L'âge moyen du patrimoine est de 35 ans et seuls 5 % sont de grands logements de type 5 ou 6. Les logements conventionnés sont à 75 % situés dans les Yvelines et les Hauts-de-Seine. Un seul programme est situé en ZUS, à Sevran (93).

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Département	Tous logements	dont conventionnés	dont non conventionnés
60- Oise	148	-	148
75 - Paris	1 060	12	1 048
77 - Seine-et-Marne	39	23	16
78 - Yvelines	885	317	568
91 - Essonne	404	-	404
92 - Hauts-de-Seine	2 014	734	1 280
93 - Seine-Saint-Denis	628	92	536
94 - Val-de-Marne	569	148	421
95 - Val-d'Oise	317	140	177
Total	6 064	1 466	4 598

Le financement des logements conventionnés se répartit comme suit :

Financement	PCL	PLA-CFF	PLS	PLA et PLUS	Total
nombre de logements	198	975	218	75	1 466
En %	13,5 %	66,5 %	14,9 %	5,1 %	100 %

La société détient à Paris 3 foyers, non conventionnés, soit 2 résidences pour personnes âgées (94 chambres) et une résidence pour étudiants (80 chambres).

4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE

Après la réorganisation du pôle immobilier de Solendi et le départ de la SADIF en 2011, RRP s'est dotée d'une nouvelle stratégie qui repose sur le développement et la gestion de logements intermédiaires à destination des salariés des entreprises en zone A bis d'Ile-de-France.

La société prévoit de conserver un taux de placement de 90 % de ses logements auprès de son actionnaire Solendi, tout en augmentant le service rendu aux locataires et le niveau de certains loyers. En région Ile-de-France, les entreprises contributrices de la PEEC tendent à favoriser le logement de leurs salariés sous plafonds de ressources PLUS, de préférence à leurs salariés pouvant prétendre au logement intermédiaire. De ce fait, certains logements locatifs intermédiaires, bien que répondant à un réel besoin, peuvent rester sans candidat et sont alors placés en dehors des collecteurs.

La société prévoit d'accroître son offre sur la période 2012-2014, avec la livraison de 799 logements neufs avant la fin 2014.¹¹ L'atteinte de l'objectif de développement suppose un rattrapage important en 2014, puisque seulement 264 logements doivent être livrés en 2012 et 2013, avec une équipe en charge du développement restreinte depuis la réorganisation.

Le financement se fait sur fonds propres, plafonnés par le CA¹² à 45 M€ de fonds propres investis dans les opérations avant la fin de l'année 2012. Le développement dépend également des enveloppes de financement PLI, de la possibilité de recourir à des prêts de longue durée (50 ans) et du mode d'intervention de Solendi dans les opérations, en cours de redéfinition (prêts calculés en fonction du nombre et des caractéristiques des logements mis à disposition).

Pour accroître ses ressources, RRP se défait d'actifs considérés comme non stratégiques : à ce titre, il lui reste à céder du patrimoine situé dans les départements de Seine-et-Marne et de l'Oise et du patrimoine disséminé. Après avoir vendu en 2010 une résidence pour étudiants à Labège (31), l'une des 2 résidences pour personnes âgées à Paris sera cédée, l'autre transformée en logements.

¹¹ Ce chiffre inclut la transformation d'une résidence pour personnes âgées de 43 chambres située à Paris, quai de la Marne en 48 logements.

¹² CA juin 2012

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Enfin, les dispositions instaurant la pérennité du caractère social des logements¹³ ne sont pas applicables à RRP, qui est ou sera prochainement en mesure de faire sortir une partie de son parc du régime conventionné : les conventions avec l'Etat de 1 090 logements sont échues ou arriveront à échéance avant juillet 2016. La société n'a pas pris la décision de déconventionner mais mène une réflexion au cas par cas sur le devenir de ces conventions, en concertation avec les communes concernées, situées principalement dans les Yvelines et les Hauts-de-Seine.

Le tableau suivant récapitule le nombre de logements dont les conventions arriveront à échéance :

Echéance des conventions	Logements	Taux de logements sociaux des communes de localisation
Avant fin 2012	129	< 20 %
	108	20 % ≥ 25 %
	135	> 25 %
En 2013 et 2014	-	< 20 %
	-	20 % ≥ 25 %
	474	> 25 %
En 2015 et 2016	21	< 20 %
	29	20 % ≥ 25 %
	194	> 25 %
Après 2016	3	< 20 %
	154	20 % ≥ 25 %
	219	> 25 %
Total	1 466	

Pour mémoire, après leur date d'échéance, les conventions sont renouvelées tacitement par périodes triennales. Le bailleur peut y mettre fin en les dénonçant, au moins 6 mois avant la date d'expiration, par acte notarié ou acte d'huissier de justice.

La société s'est dotée d'un PSP, approuvé en 2009 et n'est pas concernée par l'obligation de signer une CUS.

4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE

4.3.1 Rythme de construction depuis les 5 dernières années et objectifs de production

Entre 2008 et 2013, la société aura livré en moyenne 60 logements par an, majoritairement financés en PLS, comme le montre le tableau suivant :

Année	2008	2009	2010	2011	2012*	2013*	Total	Moyenne annuelle
Logements conventionnés (PLS)	18	22	12	41	-	124	217	36
Logements non conventionnés (PLI)	-	-	-	-	53	88	141	24
Total	18	22	12	41	53	212	358	60

*prévisions à octobre 2012

En outre, la construction de 409 autres logements principalement financés en PLI, est en projet, avec une échéance prévisionnelle 2014 (192 logements) ou après 2014 (217 logements).

4.3.2 Capacité de l'organisme à construire ou acquérir des logements

Le développement est assuré depuis la réorganisation par une équipe restreinte de 4 personnes : le DG qui coordonne le développement et la maîtrise d'ouvrage en lieu et place de l'ancien directeur du développement, une responsable du développement et un responsable de la maîtrise

¹³ Articles L.411-3 (HLM) et L.411-4 (SEM) du CCH

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

d'ouvrage. Cet effectif semble sous-dimensionné par rapport aux objectifs de développement, même si la société va s'orienter davantage vers un développement en VEFA qu'en maîtrise d'ouvrage directe.

Conformément à sa nouvelle stratégie, RRP a augmenté son niveau d'engagement d'opérations de façon significative depuis juin 2011, avec toutefois un décalage entre la prévision et la mise en chantier d'un certain nombre de projets, dû en partie à des délais d'instruction des permis de construire ainsi que des recours de riverains.

4.4 MAINTENANCE DU PARC

La société s'est dotée d'un plan pluriannuel de travaux à 3 ans. La visite de patrimoine a porté sur le parc conventionné de Rueil, Gennevilliers et Suresnes, soit 542 logements. Elle a permis de constater le bon entretien des immeubles et la sécurisation de leurs accès.

Un plan de prévention des risques existe depuis 2006 : dans ce cadre, en 2010 une centrale d'appel d'urgences a été mise en place et un plan de sécurité incendie a été entrepris (recensement des matériels, entretien des installations et définition d'un plan de mise en conformité).

Un bilan de sécurité électrique est réalisé par logement avant chaque remise en location.

Entre 2008 et 2012, la société a mené un programme important de réhabilitation de son parc conventionné qui a concerné 30 % de ce parc, soit 499 logements sur 7 programmes, pour un montant moyen au logement de 14 k€. Ce programme est détaillé dans le tableau suivant :

Code progr.	Commune	dptmt	logements	année	Coût total en €	Coût au log en €
1036	Suresnes	92	13	2009	398 484	30 653
1046	Rueil-Malmaison	92	88	2008	870 661	9 894
1057	Aubergenville	78	76	2011	1 503 728	19 786
1059	Aubergenville	78	39	2011	1 017 876	26 099
1075	Clichy	92	125	2009	797 421	6 379
1084	Thiais	94	89	En cours	1 688 183	18 968
1100	Sevran	93	69	2010	1 142 973	16 565
-	Total	-	499	-	7 419 326	14 868

Les diagnostics de performance énergétique ont été réalisés pour la totalité du parc.

Le patrimoine de RRP est équipé de 141 ascenseurs. Tous les travaux de mise en sécurité à effectuer avant le 31 décembre 2010 ont été réalisés et les travaux encore à réaliser avant le 3 juillet 2013 sont programmés.

Le diagnostic plomb dans les logements a été lancé fin 2009, en complément de celui réalisé sur les parties communes des immeubles construits avant 1949.

Hors investissement, entre 2009 et 2011, l'état des dépenses de travaux et d'entretien du patrimoine conventionné est passé de 485 € à 812 € au logement, comme le montre le tableau suivant :

Année	2009	2010	2011
Entretien et réparations	445 000 €	511 000 €	810 000 €
Gros entretien	246 000 €	201 000 €	388 000 €
Total	691 000 €	712 000 €	1 198 000 €
Nombre de logements gérés	1 423	1 435	1 476
Dépenses par logement	485 €	496 €	812 €

4.5 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

La stratégie actuelle de RRP prévoit de développer en région Ile-de-France les projets locatifs intermédiaires non conventionnés, à destination des salariés. Le financement se fera en majeure

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

partie sur fonds propres et emprunts. Pour cela, la société doit céder des actifs et prévoit d'augmenter ses loyers. Elle prévoit de poursuivre le placement de ses logements auprès de son actionnaire Solendi et étudie les possibilités de sortie des conventions APL, en concertation avec les communes.

5. RENOVATION URBAINE

Une seule résidence de 69 logements est située en ZUS, dans le quartier des Beaudottes, à Sevran. Elle n'est pas incluse dans le projet de rénovation urbaine. Elle a fait l'objet d'une réhabilitation lourde en 2010 pour un montant total de 1,14 M€, soit 16,5 k€ par logement.

6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

N'ayant pas le statut d'ESH, la société est soumise aux règles du droit commercial et applique les règles du plan comptable général (PCG). Cependant, elle s'inspire partiellement de l'instruction comptable applicable aux sociétés anonymes HLM (notamment les annexes réglementaires).

Tous les comptes annuels ont été certifiés sans réserve et sont réguliers et sincères vis à vis des règles et des principes comptables.

En 2011, la société a créé un comité d'audit et des comptes. Il a pour objectif d'établir une cartographie des risques de l'ensemble des fonctions de l'entreprise (ressources humaines, gouvernance, gestion du patrimoine, gestion financière...) et de proposer un plan d'action afin de procéder aux corrections ou défaillances avérées. Le comité se réunit deux fois par an minima, et à tout moment si nécessaire. Par ailleurs, il est prévu d'établir des manuels de procédures dans les différents services.

6.2 ANALYSE FINANCIERE

L'évolution des principaux paramètres financiers de l'ensemble des activités (parc conventionné et logements intermédiaires) de la société est la suivante :

- Bilans fonctionnels

En k€	2009	2010	2011
Capitaux propres	124 706	138 079	142 559
Provisions pour risques et charges	3 781	4 037	3 889
Dont PGE	2 945	2 945	2 879
Amortissements. et provisions	104 310	106 239	112 401
Dettes financières	183 152	172 333	177 704
Actif immobilisé brut	391 725	390 331	407 134
Fonds de Roulement Net Global	24 224	30 357	29 419
Autres actifs d'exploitation	9 310	10 544	9 327
Provisions d'actif circulant	2 907	3 507	3 732
Dettes d'exploitation	5 388	9 498	5 277
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	1 015	-2 461	318
Créances diverses (+)	4 209	2 227	6 515
Dettes diverses (-)	5 320	4 070	5 888
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	-1 111	-1 843	627
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	-96	-4 304	945
Trésorerie nette	24 320	34 661	28 474

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Les fonds propres sont en augmentation constante du fait de l'incorporation des résultats et de l'augmentation de capital réalisée en juin 2011, consécutive à l'apport de 2 SCI par Solendi (SCI Rueil-Montbrison et SCI des Résidences Ferraoun). La dette financière est relativement stable sur la période étudiée avec un taux d'exposition au risque de l'ordre de 34% (essentiellement le livret A à taux indexé et le LEP). La structure de haut de bilan est bien équilibrée avec un fonds de roulement net global stable sur les deux dernières années (en moyenne de 28 000 k€). Le niveau de la trésorerie est en baisse sur l'année 2011 (- 6 187 k€) compte tenu des efforts de réhabilitation et de nouvelles constructions mises en chantier, mais reste confortable.

La formation de l'autofinancement est synthétisée dans le tableau ci-dessous pour la période 2007/2011 :

En k€	2009	2010	2011
Loyers	34788	35672	34571
Produits des autres activités	341	179	135
Coût de gestion hors entretien	-5060	-4834	-5105
Entretien courant +REL	-3446	-3917	-4757
GE	-1273	-1357	-1584
TFPB	-4377	-4514	-4570
Flux financier	-4273	-4103	-3648
Flux exceptionnel	-59	22	-284
Intéressement des salariés	-177	-486	-256
Frais nets sur opérations d'investissement	-156	-189	0
Impôt sur les sociétés	-3054	-3303	-2270
Remboursements d'emprunts locatifs	-8013	-10073	-10418
Autofinancement net	5242	3100	1814
% du chiffre d'affaires	15,06%	8,69%	5,24%

Sur la période triennale, on constate une dégradation constante de l'autofinancement net. Elle s'explique notamment par la hausse des dépenses d'entretien courant, du gros entretien et de remise en état des loyers ainsi que des charges de personnel (augmentation de 0,6 M€ sur la période 2011/2010).

Les annuités d'emprunts représentent environ 41% des loyers quittançables. On constate une élévation de l'amortissement financier importante sur la période 2010/2009 (de l'ordre de 25%) consécutive à une fin de différé de prêts (Unipeç, Etat et CIL) et aux premiers remboursements des nouveaux prêts de construction et d'amélioration.

- L'analyse financière du parc conventionné de la société est la suivante :

En k€	2007	2008	2009	2010	2011
Nombre de logements	1383	1401	1423	1435	1476
Loyers	7654	8345	8561	9013	9160
Produits des autres activités	98	180	144	105	97
Coût de gestion hors entretien	-1450	-1485	-1428	-1487	-1562
Entretien courant +REL	-513	-480	-445	-511	-810
GE	-798	-374	-246	-201	-388
TFPB et autres taxes	-937	-937	-1002	-1027	-1052
Flux financier	-1225	-1351	-1175	-1066	-1248
Flux exceptionnel	-104	-29	-11	-6	1
Intéressement des salariés	-51	-45	-46	-119	-72
Impôt sur les sociétés	-654	-744	-778	-1013	-546
Remboursements emprunts	2659	2720	2704	3604	3652
Autofinancement net	-639	359	870	85	-74
% du chiffre d'affaires	-8.2%	4.3%	10.0%	0.9%	-0.8%

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

L'autofinancement net de la société est très irrégulier sur la période étudiée et représente en moyenne 1,2% par an. Il est à noter que ce ratio, excepté 2009, est très inférieur à la médiane Boléro SAHLM de Province (12,05%). Par ailleurs, la rentabilité du parc conventionné reste limitée puisque l'ensemble des activités de la société a généré 8,69% en 2010 et 5,24% en 2011. Le montant important de l'annuité locative ainsi que des taxes foncières grèvent lourdement les produits d'exploitation de la société. L'impact de l'impôt sur les sociétés n'atténue que partiellement le niveau de la rentabilité de la société et ne change pas la conclusion définitive.

• Les produits

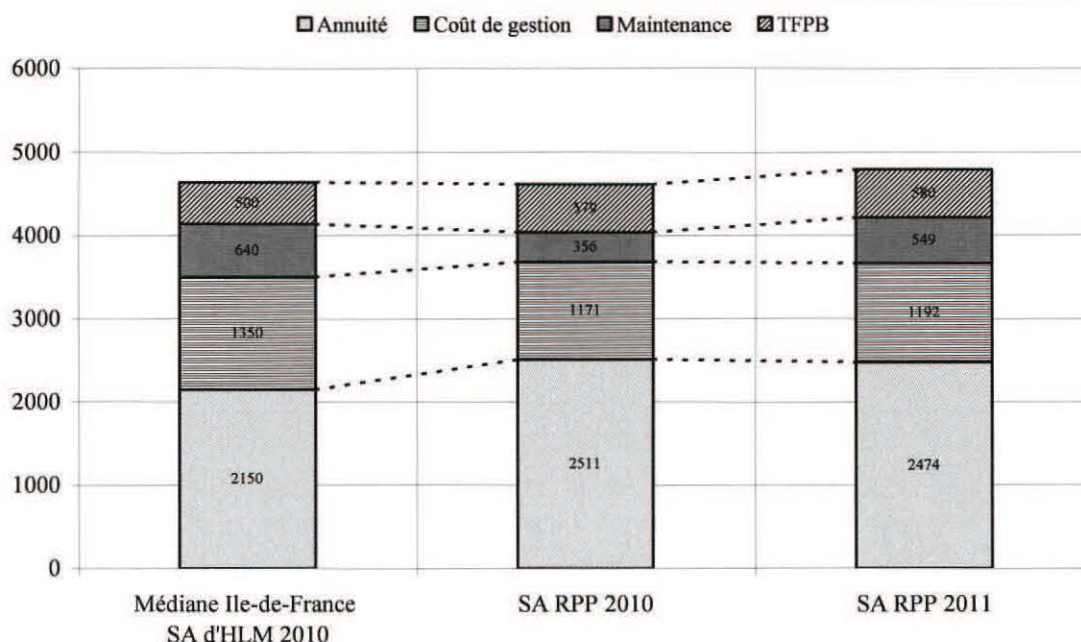
Les loyers progressent en moyenne de 4,50% par an. L'augmentation s'explique par la mise en service de nouveaux logements (effet volume de 1,6% et de prix 2,9% en moyenne par an) et des revalorisations annuelles.

Les produits financiers ont augmenté de 17% sur la période 2011/2010. Cette évolution résulte d'un arbitrage au niveau du patrimoine (vente d'une résidence d'étudiants à Toulouse) et d'une gestion de trésorerie suivie au jour le jour par une personne dédiée en majeure partie à cette fonction.

• Les charges

Les principaux ratios de gestion sont les suivants :

En €/logement	Médiane IDF SA d'HLM 2010	SA RRP 2010	SA RRP 2011
Annuité	2150	2511	2474
Coût de gestion	1350	1171	1192
Maintenance	640	496	811
TFPB	500	580	578



- Le coût de l'annuité est très supérieur à la médiane IDF 2010 (2 150€/logt). Il reflète le choix du mode de financement de la société. Cette dernière a recours pour partie à des prêts à durée courte (25 ans) et d'amortissement différé de 5 ans auprès de Solendi (collecteur 1%). La société n'a pas eu recours à des produits structurés pour la gestion de sa dette financière.
- Le poids du coût de gestion représente en moyenne 17% des loyers sur la période étudiée alors que la médiane IDF SAHLM est de 27,02%. Il est à noter dans les coûts de structure une baisse des charges de fonctionnement suite à la diminution des dépenses en provenance de Solendi et à la réalisations d'économies consécutives à la renégociation de contrats. A

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

contrario, suite à la séparation de la SADIF qui a intégré I3F en 2011, la masse salariale a augmenté sur la période 2011/2010. En effet, l'effectif n'a pas diminué dans les mêmes proportions que les logements à gérer, et ce pour des raisons de seuil minimal de personnes pour le fonctionnement de certains services (par exemple le service informatique).

- On observe un effort très important de maintenance en 2011 puisque le ratio passe de 496 €/logt en 2010 à 811 €/logt en 2011 et dépasse de plus de 26% la médiane IDF (640 €/logt). Cette hausse s'explique en grande partie par la mise en place d'équipements de sécurité incendie, d'une maintenance des chaudières individuelles et VMC gaz ainsi que par l'accroissement du coût des remises en état des logements.
- Le ratio de la TFPB, soit 580 €/logt en 2010 et 578 €/logt en 2011 dépasse la médiane de plus de 11%. En effet, le patrimoine se situe principalement en dehors des ZUS et ne bénéficie pas à ce titre des exonérations.

6.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

La société RRP a établi son plan à moyen terme (PMT) sur une période de 3 ans soit 2012-2014. Sur cette période, elle vise à se désengager progressivement du logement social, pour se positionner sur le marché locatif intermédiaire. Cette offre nouvelle s'adresse principalement aux salariés ayant des ressources supérieures aux plafonds de ressources du logement social conventionné mais insuffisantes pour devenir propriétaire ou locataire dans le privé. Son implantation sera concentrée sur la Zone A bis de l'Île-de-France, située en première couronne de Paris.

Par ailleurs, elle concrétise son projet d'entreprise à savoir la montée en gamme des produits, l'évolution de son parc, la satisfaction de ses clients, la professionnalisation des collaborateurs et la mise en place d'une démarche marketing.

Les hypothèses retenues ont été les suivantes :

- pas d'évolution sur le parc conventionné en terme de développement, démolitions ou de ventes

- Evolution du patrimoine :

	2012	2013	2014
Livraisons (neufs ou acquisitions)	23	325	350
Restructurations	0	48	0
Ventes à l'unité	75	72	70
Ventes en bloc	0	109	0
Nombre de logements en fin de période	5 948	6 249	6 529

- Evolution des indices :

	2012	2013	2014
Augmentations des loyers non conventionnés	2%	2%	2%
Augmentations des loyers conventionnés	1.7%	2%	2%
Taux de vacance logements	0.7%	0.65%	0.60%
Taux du livret A	2.5%	3.0%	3.0%
TFPB Paris	4%	4%	4%
Frais de personnel	2.2%	2.2%	2.2%
% fonds propres dans le développement	17.0%	15.17%	20.07%
% fonds propres en amélioration / réhabilitation	50%	50%	50%
Taux prêt PLI	4%	4%	4%

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

- L'évolution des principaux paramètres financiers est retracée dans le tableau ci-dessous

En k€	2012	2013	2014
Loyers	35 395	37 869	42 914
Coûts de gestion	7 062	7 274	7 609
Entretien courant	1 598	1 630	1 663
Gros entretien	1 173	845	726
Annuités emprunts locatifs	15 920	17 242	20 113
Dividendes versés	2 800	2 800	2 800
Investissements réalisés	37 000	77 250	84 900
Ventes net IS	21 850	10 400	10 600
Autofinancement net	1 838	2 368	3 680
En % des loyers	5.19%	6.25%	8.57%
Trésorerie fin exercice	16 000	12 350	13 050
Potentiel financier	12 317	8 686	1 432

Les loyers augmenteraient de 10% sur la période 2011-2014. Cette hausse résulterait des livraisons de logements neufs et de la remise en ordre des loyers.

Sur la période triennale, l'autofinancement net varierait de 5,19% à 8,57%. Il s'améliorerait grâce à la remise en ordre des loyers, la maîtrise des dépenses d'entretien et de structure par rapport à l'évolution des produits d'exploitation.

Les investissements se répartiraient entre les travaux d'améliorations (montée en gamme du patrimoine) soit 5,5M€ par année et la construction neuve (182 M€). Les livraisons nouvelles ont les caractéristiques suivantes : 100% PLI, 17% fonds propres, 10% emprunt CLI, 73% emprunts bancaires et un prix de revient de l'ordre de 216 k€ par logement.

Pour financer son développement, la société céderait son patrimoine non stratégique (immeubles situés en Seine-et-Marne, dans l'Oise, à Senlis, à Châtillon) et du parc disséminé. Par ailleurs, elle vendrait un EHPAD (Paris 13^{ème}) et transformerait en logements une RPA (Paris 19^{ème}). Par ailleurs, elle vendrait à l'unité 252 logements, soit une recette totale de 51 M€ sur la période.

On constate une dégradation très importante du potentiel financier sur la période écoulée. Elle résulte des sommes importantes à régler pour les investissements à réaliser sur la période 2014/2012 (emplois longs) et de versements de dividendes (6% du capital) financés par des ressources longues toujours inférieures (fonds propres, ventes, subventions et emprunts).

6.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE

Le résultat de la gestion du parc conventionné est très faible mais il est compensé par la rentabilité plus forte des logements intermédiaires. La structure financière de l'ensemble du parc est bien équilibrée sur la période étudiée avec un fonds de roulement satisfaisant (de l'ordre de 30 k€) et quasi stable sur 2011 et 2010. Cependant, la société puise dans ses fonds propres (entre 15 et 20%) pour financer son nouveau projet d'entreprise ce qui diminue d'autant le potentiel financier à court terme sans remettre en cause la viabilité financière de la société. Le niveau de l'autofinancement net global serait satisfaisant (en moyenne de 6,67%). La réussite du plan prévisionnel repose en grande partie sur l'atteinte des objectifs de vente. Enfin, si la société envisageait d'accroître encore son développement, elle serait obligée de recourir à des augmentations de capital auprès de sa société mère.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

7. CONCLUSION

La société RRP bénéficie d'une gestion d'ensemble satisfaisante. Elle a adopté un programme de développement de son parc dans le logement intermédiaire en région parisienne conforme à sa vocation et une projection financière à moyen terme cohérente à l'appui de ce projet. Concernant son patrimoine conventionné, une part importante est concernée à court terme par l'arrivée à échéance des conventions. Ce parc se situe majoritairement dans des communes ayant une forte densité de logements sociaux.

Cependant le conseil d'administration ne fixe pas la rémunération de son directeur général, en contradiction avec l'obligation du code de commerce, la gestion des charges est perfectible, et le SLS n'est pas appliqué. Quelques irrégularités et insuffisances ponctuelles concernant la gestion locative sont également à corriger.

Les inspecteurs-auditeurs de la Miilos



Daniel Grenet



Isabelle Merle

Le chargé de mission d'inspection de la Miilos



Lucien Touzery

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Apportées par le Président d'RRP,
M. Jean-François Gabilla,
le 22 avril 2013.

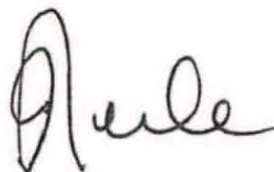
L'Inspecteur-auditeur
comptable et financier,



Daniel Grenet


et

L'Inspectrice-auditrice
technique et administrative



Isabelle Merle

Le Chargé de mission
d'inspection de la Miilos,



Lucien Touzery

