

Rapport définitif n° 2012-156 Mai 2014

Société anonyme d'HLM Efidis

Paris (75)

FICHE RÉCAPITULATIVE DU RAPPORT DÉFINITIF N° 2012-156 SA D'HLM EFIDIS – 75

Président : François Lemasson

Président du directoire : Pierre-François Gouiffès

Adresse : 20, place des vins de France

75 610 PARIS CEDEX 12

Nombre de logements familiaux gérés : 45 592

Nombre de logements familiaux en propriété : 45 592

Nombre d'équivalents logements des foyers en propriété : 2 968

Indicateurs	Organisme	Réf. nat.	Réf. région
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	0.9	1.17	0.83
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	31.7	46.7	32.3
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vac. techn.(%)	0.30	1.4	1.1
Loyers mensuels (€/m ² de surface corrigée)	3.81	2.99	3.35
Loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	6.37		
Fonds de roulement net global à term. des op. (mois de dépenses)	0		
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	2	3.93	
	Quartile : 1		
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	9.02	12.1	
	Quartile : 2		
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	14.2	12.17	
	Quartile : 3		

Présentation générale de l'organisme *EFIDIS, filiale de la SNI, gère près de 50 000 logements répartis sur l'ensemble des départements de la région parisienne.*

Points forts

- Patrimoine attractif
- Gestion d'ensemble satisfaisante
- Participation active au développement de l'offre nouvelle de logements sociaux
- Politique active d'entretien et de réhabilitation du patrimoine

Points faibles

- Vocation sociale moins affirmée que la moyenne des ESH régionales
- Régularisation des charges perfectible

Anomalies ou irrégularités particulières

- Licence de marque irrégulière
- Dépassements des loyers plafond autorisés sur 160 logements
- Absence de mise en concurrence du contrat du commissaire aux comptes
- Activité irrégulière de prêt aux salariés

Conclusion

La société EFIDIS possède un patrimoine attractif qu'elle réhabilite et développe activement. Sa gestion d'ensemble est satisfaisante, même si elle reste perfectible sur certains points (régularisation des charges notamment).

Le maintien d'une politique dynamique de développement du parc repose, pour une large part, sur le succès d'une politique de vente aux locataires qui, au moment du contrôle, donnait des signes d'essoufflement.

On note cependant une vocation sociale de la société moins affirmée que la moyenne des organismes HLM régionaux, et surtout plusieurs irrégularités qui nécessitent la mise en place de correctifs appropriés : licence de marque irrégulière, situation du président du directoire, dépassements des plafonds de loyers, vente de logements ne respectant pas les dispositions du CCH, activité irrégulière de prêts aux salariés.

Précédent rapport Miilos : n° 2008-171 du 18 août 2009

Contrôle effectué du 10 décembre 2012 au 13 mai 2013

Diffusion du rapport définitif : Mai 2014

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° 2012-156

SA D'HLM EFIDIS – 75

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.....	3
2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE.....	6
3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE	6
3.1 OCCUPATION DU PARC	6
3.2 ACCES AU LOGEMENT	6
3.3 LOYERS ET CHARGES.....	8
3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES	10
3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES	11
3.6 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE	13
4. PATRIMOINE.....	13
4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE	13
4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE	14
4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE	15
4.4 MAINTENANCE DU PARC	16
4.5 VENTE DE PATRIMOINE	18
4.6 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE.....	19
5. RENOVATION URBAINE.....	19
6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE.....	20
6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE.....	20
6.2 ANALYSE FINANCIERE.....	21
6.3 ANALYSE PREVISIONNELLE	24
7. CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE	25
8. CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS.....	25
8.1 PERIODE A VERIFIER.....	25
8.2 CONTENU DE LA VERIFICATION	25
8.3 CONCLUSION SUR LE CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS	25
9. CONCLUSION	26

1. PRÉAMBULE

La Miilos a effectué le contrôle de la société anonyme d'HLM Efidis 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 les aspects administratifs, techniques, sociaux, comptables et financiers* ».

Le précédent contrôle mené par la Miilos a été réalisé en 2008. Il mettait en évidence une situation financière solide, une politique dynamique de développement et d'entretien du patrimoine, une bonne organisation des services et une grande qualité du service rendu aux locataires. Les points faibles étaient notamment l'attribution des contrats d'entretien et d'exploitation marquée par des procédures inadaptées où la concurrence était limitée et le manque de rigueur dans la tenue des dossiers de vente de logements.

Cependant, le fonctionnement de l'organisme présentait quelques anomalies ou irrégularités : l'incompatibilité de la licence de marque avec la mission d'intérêt général dévolue à la société et la mise à disposition de la présidente du directoire par la SNI contrevenant à l'article L. 225-63 du code de commerce.

Le contrôle a porté sur les exercices 2008 à 2012.

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

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME

Le Groupe Efidis est un ensemble de 2 sociétés (Efidis et la SCP Domefi) dédiées au logement social qui interviennent en Île-de-France et gèrent plus de 48 600 logements. Efidis est une entreprise sociale pour l'habitat (ESH) qui construit, achète et gère des logements locatifs sociaux et des foyers dans les 8 départements de l'Île-de-France. Domefi est la société coopérative de production du groupe dédiée aux opérations d'accession sociale à la propriété. Efidis est le 4^e bailleur social d'Île-de-France.

Au 1^{er} juillet 2010, Efidis a réalisé une opération de fusion-absorption de sa filiale ESH Sageco qui intervenait principalement sur Paris. Une nouvelle direction régionale a été créée et la marque Sageco a été conservée exclusivement sur le territoire parisien. Suivant le même schéma, Efidis a réalisé une opération de fusion-absorption de sa filiale ESH Valestis au 1^{er} juillet 2012 avec un effet rétroactif au 1^{er} janvier 2012. Valestis intervenait sur le département du Val-d'Oise. Une 6^e direction régionale a donc été créée et la marque Valestis a été conservée.

L'actionnaire principal d'Efidis est la Société nationale immobilière (SNI), elle-même filiale à 100 % de la Caisse des dépôts. Le groupe SNI est le pôle immobilier d'intérêt général du groupe Caisse des dépôts, qui comprend les sociétés qui gèrent notamment le logement social et le logement intermédiaire.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Gouvernance

Le Conseil de surveillance est présidé par M. François Lemasson depuis le 7 novembre 2011, la vice-présidente étant Mme Marie Ordas-Monot Il comprend 19 membres au 31 décembre 2012 dont 3 membres représentant les locataires.

Les collectivités représentées au conseil sont les communautés d'agglomérations du Val d'Orge et de Saint-Quentin-en-Yvelines, ainsi que les départements des Hauts-de-Seine, de Paris et du Val-d'Oise.

Les indemnités perçues par les administrateurs lors de leur participation au conseil de surveillance sont de 83,86 € en 2011 et 2012. Le plafond forfaitaire communiqué par les fédérations à leurs adhérents et résultant de l'interprétation des textes est de 75,25 €.

Le directoire de la société Efidis est composé de M. Pierre-François Gouiffès, Président et de M. Frédéric de la Thibauderie, directeur financier et juridique.

Le capital social de la société a évolué sur la période 2007-2012 du fait de la signature d'un pacte d'actionnaires en 2008 entre le GIC et la SNI, puis de la fusion-absorption de Sageco en 2010 et de Valestis en 2012. Au 31 décembre 2012, le capital social est composé de 1 146 553 actions nominatives de 16 € chacune, soit un capital social de 18 344 848 €.

	31/12/2007	31/12/2008 après pacte SNI/GIC	31/12/2010 après fus/abs Sageco	31/12/2012 après fus/abs Valestis
Montant du capital social	12 131 424 €	17 331 600 €	17 341 536 €	18 344 848 €
Nombre d'actions	758 214	1 083 225	1 083 846	1 146 553
Principaux actionnaires	SNI : 740 092 actions, soit 97,61 % K	SNI : 740 093 actions, soit 68,32 % K et GIC : 325 001 actions, soit 30 % K	SNI : 740 107 actions, soit 68,28 % K et GIC : 325 000 actions, soit 30 % K	SNI : 740 111 actions, soit 64,55 % K, GIC : 356 181 actions, soit 31,06 % K et Procilia : 31 181 actions, soit 2,72 % K.

Le 11 février 2010, le comité d'entreprise de l'UES¹ Efidis regroupant les salariés d'Efidis, Sageco et Valestis a été informé et consulté sur le projet de fusion-absorption de Sageco par Efidis. Le conseil de surveillance d'Efidis du 4 mars 2010 et le conseil d'administration de Sageco du 2 mars 2010 ont validé les modalités de l'opération de fusion. Le traité de fusion a été signé par les 2 sociétés le 6 mai 2010. L'AGE des actionnaires d'Efidis du 21 juin 2010 et celle des actionnaires de Sageco du 24 juin 2010 ont approuvé le traité de fusion et les conditions de l'opération. Par arrêté du 30 juin 2010, le préfet de Paris a approuvé la fusion donnant un caractère définitif à celle-ci. La fusion a entraîné une augmentation du capital d'Efidis qui a été porté à 17 341 536 €.

L'AGE des actionnaires d'Efidis du 27 juin 2012 et celle des actionnaires de Valestis du 28 juin 2012 ont approuvé le traité de fusion. Par arrêté du 12 juillet 2012, le préfet de Paris a approuvé la fusion donnant un caractère définitif à celle-ci. La fusion a entraîné une augmentation du capital d'Efidis qui a été porté à 18 344 848 €.

¹ UES : Union économique et sociale.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

2.2.2 Organisation et management

La direction de la société est assurée par un directoire et 7 grandes directions : patrimoine, réseau et innovation, promotion et renouvellement urbain, marketing et communication, finances et juridique, organisation et systèmes d'information, ressources humaines et moyens généraux.

La gestion des résidences d'Efidis est décentralisée dans 6 directions régionales (relevant de la direction du réseau et de l'innovation) qui se répartissent les 8 départements d'implantation (cf. § 35.1).

Au 31 décembre 2012, la société emploie 820 salariés dont 382 salariés dans les effectifs administratifs et 438 dans les effectifs de proximité. Ces effectifs correspondent à 812,77 agents en équivalent temps plein (ETP). Il y a notamment 186 cadres, 400 gardiens et 21 employés d'immeubles.

Par son appartenance au groupe SNI, la SA d'HLM Efidis adhère à plusieurs groupements d'intérêt économique (GIE). Tous ces GIE étant considérés, au sens de la réglementation, comme étant « in house » :

- Le GIE « expertises et supports » dont l'objet a trait aux domaines financier, juridique, ressources humaines, communication, contrôle interne et pilotage. La société Efidis y a adhéré le 15 janvier 2009.
- Le GIE « Ventes », créé en 2010, a pour objet d'assister ses membres sur toute la chaîne de vente. Il développe une approche sociale de la vente aux locataires : recherche de solutions de financement, sécurisation de l'achat et suivi dans le temps. La société Efidis y a adhéré le 13 avril 2010.
- Le GIE « Systèmes d'information » : ce groupement a pour objet de fournir à ses membres les moyens d'assurer le fonctionnement des systèmes d'information, du centre de relations client et de la communication et de l'ensemble du domaine informatique (matériels et logiciels). La société Efidis y a adhéré récemment, le 24 janvier 2012. Il convient de noter que l'adhésion de la société au GIE « Systèmes d'information » dont l'objet est similaire à celui du GIE ESF rend sans objet le maintien de cette structure ; sa dissolution anticipée a été approuvée par l'AGE du 24 avril 2013.
- Le GIE « Centre d'appels du pôle logement social » situé à Dijon a été constitué en 2007. Il met en œuvre une plate-forme téléphonique au bénéfice de ses adhérents (gestion des appels émanant des locataires) dans le but d'améliorer la qualité du service rendu. La société Efidis y a adhéré le 16 mars 2012 (cf. § 3.5.1).
- Enfin, le GIE « Syndic de copropriétés sociales » a été constitué récemment. Le principe de l'adhésion de la société Efidis a été autorisé par le conseil de surveillance du 27 juin 2012. Le contrat constitutif a été signé le 31 décembre 2012. Les membres du groupement sont la SNI et les sociétés Efidis et Osica ; Pierre-François Gouiffès en est l'administrateur unique. Au travers des différentes formules mises à la disposition des futurs accédants, le développement des ventes par lot entraîne une multiplication de nouvelles copropriétés, et, par là-même, a amené le groupe SNI à une réflexion sur la gestion de ces copropriétés³. Le démarrage de l'activité se fera dans un 1^{er} temps sur le périmètre francilien ; une cellule de démarrage constituée par 3 collaborateurs travaillera pour le compte des 3 sociétés présentes en Île-de-France (Osica, Efidis et SNI IDF).

² Le GIE ESI a été constitué le 2 janvier 1996 avec pour membres Efidis et ses 2 filiales d'alors (Abeille et CNH 2000). Au 5 avril 2012, date de la dernière AGO du groupement, étaient membres Efidis, Valestis et Domefi.

³ Ces copropriétés nouvelles sont des structures fragiles et certaines d'entre elles, non encadrées et non sécurisées, ont basculé dans la catégorie des « copropriétés dégradées », spirale de nature à inquiéter les collectivités locales lorsqu'une nouvelle résidence est mise à la vente.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

- Un GIE de moyens sera créé, dont les moyens seront assurés par des personnels mis à disposition par les sociétés adhérentes ; ces personnels seront dédiés à l'activité tout en intervenant indistinctement pour l'ensemble des adhérents.

L'appartenance au groupe se traduit, pour Efidis, par un contrat de concession de licence d'utilisation des dénominations et marques « Groupe SNI » signé en mai 2007.

Obs 1 : Cette convention de licence de marque est incompatible avec le service d'intérêt général dévolu à la société, tel que défini à l'article L. 411-2 du CCH.

Par acte du 10 mai 2007, la SNI a concédé à Efidis, pour une durée de 5 années à compter du 1^{er} février 2007, le droit non exclusif d'utiliser la marque « Groupe SNI » et le logo au sein de sa dénomination sociale, son nom commercial et/ou son enseigne, dans le cadre de son activité, moyennant le paiement d'une redevance. Cette convention réglementée a été autorisée par le conseil de surveillance dans sa séance du 25 avril 2007. En contrepartie de cette licence, Efidis devait acquitter à la SNI une redevance annuelle correspondant à 1 % HT du montant des produits nets mis en recouvrement par Efidis au cours de l'exercice considéré. Ce taux a été ramené à 0,7 % HT par avenant du 26 mars 2008 et à 0,3 % HT par avenant du 27 mars 2009. Cette convention, par son caractère strictement commercial, fondée sur des contreparties immatérielles, est incompatible avec le service d'intérêt général dévolu à la société. En 2012, la société Efidis a versé à la SNI une somme de 874 718 € au titre de cette convention.

Par ailleurs, les prestations de groupe étant effectuées dans le cadre des GIE, la justification d'une tarification autonome n'a plus lieu d'être.



Obs 3 : Les rapports de gestion annuels 2011 et 2012 ne comportent pas la liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercées dans toute société par chacun de ses mandataires durant l'exercice.

La liste des mandats sociaux des différents administrateurs ne figure pas dans les rapports de gestion annuels 2011 et 2012, en contradiction avec l'article L. 225-102-1 du code de commerce. Du fait de l'appartenance de nombreux administrateurs aux instances d'un même groupe, il est indispensable que les mandats soient répertoriés pour prévenir le risque de conflit d'intérêt.

Réponses de l'organisme

Obs 1 :

Le contrat de concession de licence d'utilisation de la marque « Groupe SNI » traduit l'appartenance d'EFIDIS au Groupe SNI filiale, d'intérêt public, de premier rang de la Caisse des Dépôts.

Par cette appartenance, EFIDIS renforce son image d'excellence, de solidité et bénéficie d'un savoir faire qui s'appuie sur la force du réseau permettant la production d'un corpus de procédures, de normes et d'expériences concourant à un label de qualité tant dans le domaine de la construction de logements (qualité architecturale, développement durable et HQE, maîtrise des coûts et des charges.) que la gestion patrimoniale (optimisation des prestations de maintenance, du service au locataire)...

Enfin, le très fort ancrage local du Groupe SNI sur tout le territoire national permet à EFIDIS un meilleur accès aux ressources foncières et le positionne comme un acteur régional important du logement social à même de répondre aux besoins des Collectivités dans ce domaine.

Nouvelles observations de la Miilos

La réponse de la société confirme l'absence de contrepartie matérielle à la redevance versée par la société à la SNI.

Elle ne peut que confirmer le caractère incompatible avec le service d'intérêt général de cette redevance, assise principalement sur les loyers versés par les locataires du parc social.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 3 :

Il s'agit d'une erreur matérielle qui sera corrigée pour le prochain rapport de gestion 2013 présenté à l'AGO du 10 avril 2014.

Il est pris note de la décision de la société de respecter à l'avenir les règles applicables en la matière.

2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE

Filiale de la SNI, la SA d'HLM Efidis bénéficie de l'expertise de sa maison-mère dans tous les domaines d'activité. Après la fusion avec Sageco et Valestis, la société Efidis dispose, sur le marché du logement social francilien, d'un patrimoine immobilier de plus de 48 000 logements.

3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE

3.1 OCCUPATION DU PARC

L'organisme procède régulièrement aux enquêtes OPS ; cependant, l'enquête OPS 2012 n'avait pas encore fait l'objet d'une synthèse au moment du contrôle (mars 2013) et n'a donc pas été présentée au conseil de surveillance.

Obs 4 : Les ménages les plus modestes sont moins représentés que dans les autres organismes HLM des territoires d'intervention.

Les enquêtes OPS 2009 et 2012 donnent les principales caractéristiques de l'occupation du parc de la société mais les résultats ne peuvent être comparés car la société a évolué depuis 2009 sur 3 périmètres différents :

EFIDIS	Taux < 20 %	Taux < 40 %	Taux < 60 %	Taux > 100 %	APL / AL	minima sociaux	familles monoparentales	familles 3enf. et +
OPS 2009 ⁴	11,97 %	34,78 %	58,39 %	6,71 %	30,59 %	4,30 %	27,87 %	8,03 %
Moyenne régionale 2009	17,4 %	40,1 %	62,7 %	8 %	32,3 %	9,5 %	19,4 %	11,9 %
OPS 2012	10,26 %	27,25 %	47,22 %	12,68 %	31,69 %	4,76 %	28,12 %	7,88 %

Le nombre de locataires ayant répondu à l'enquête OPS 2009 est de 23 226 (pour 28 317 ménages, soit 82 %) contre 33 139 à l'enquête OPS 2012 (pour 42 317 ménages, soit 78,3 %). Les résultats de ces 2 enquêtes font apparaître une distribution des revenus au-dessus des moyennes régionales et montrent que la population logée par la société n'a pas un caractère social marqué. Il convient néanmoins, pour les résultats de l'enquête OPS 2012, de tenir compte de l'abaissement des plafonds de ressources de 10 % suite à la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.

3.2 ACCES AU LOGEMENT

3.2.1 Politique d'occupation du parc de l'organisme

3.2.1.1 Rotation

Le taux de rotation externe annuel s'établit à 6,92 % au 31 décembre 2012 ; 3 024 départs de locataires ont été enregistrés en 2012. Sur ces départs, 41 % des locataires étaient présents depuis moins de 5 ans, 29 % de 5 à 10 ans, 19 % de 10 à 20 ans et 11 % depuis plus de 20 ans. Le taux a baissé par rapport à 2011 (7,2 %) et 2010 (7,8 %). Le taux de rotation externe sur les 3 exercices s'établit donc à des niveaux particulièrement faibles mais conformes aux moyennes régionales. Au cours de l'année 2012, il y a eu 271 mutations au sein du parc.

⁴ L'enquête OPS 2009 a été réalisée sur le périmètre de la SA EFIDIS alors que l'enquête OPS 2012 a été réalisée sur le périmètre du groupe EFIDIS, y compris les sociétés SAGECO et VALESTIS absorbées respectivement en 2010 et en 2012.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 4 :

Les ressources des locataires présents sur le patrimoine, et leur évolution, peuvent être considérées comme assez indépendantes de l'action des bailleurs. Avec 69 % de nouveaux entrants avec des ressources inférieures aux plafonds PLAI en 2012 (66 % en 2011), EFIDIS participe activement au logement des ménages les plus modestes.

Dans le sens de cette politique volontariste, il est également à noter l'atteinte des objectifs au titre des accords collectifs départementaux (99 % à l'échelle de l'Île-de-France en 2011, 100 % en 2012), l'accueil croissant de personnes sortant de structures d'hébergement (144 en 2011 et 205 en 2012), la signature de conventions avec les associations œuvrant pour l'insertion, telles Emmaüs Solidarité, Emmaüs Défi, Droit de cité Habitat.

Observation confirmée et non contestée par la société.

Il est pris note des compléments d'information apportés par la société dans sa réponse.

3.2.1.2 Vacance

Au 31 décembre 2012, les données sont les suivantes :

- ole taux de vacance global est de 3,3 % (contre 3,6 % en 2011) ;
- ole taux de vacance inférieur à 3 mois, hors vacance technique, est de 1,07 % ;
- ole taux de vacance supérieur à 3 mois, hors vacance technique, est de 0,30 % ;
- ole taux de vacance technique (vacance pour travaux, ANRU, ventes) est de 2,19 %.

Il convient de noter que le taux de vacance à plus de 3 mois (0,30 %) est très en-deçà de la moyenne régionale de 1,1 %.

La vacance des parkings dépasse les 23 % (7 197 emplacements vacants). Ce niveau de vacance reste une difficulté récurrente.

3.2.1.3 Réservations

Fin 2012, calculées sur l'ensemble du patrimoine de logements sociaux familiaux, les réservations de logements se présentent ainsi :

Réservataires	Préfectures	Mairies	CIL/Employeurs	Efidis	Collectivités territoriales	Total
Pourcentage	28 %	20 %	22 %	28 %	2 %	100 %
Nb logements	12 725	8 894	10 441	12 642	890	45 592

Toutes les conventions de réservation préfectorale instituées par le décret n° 2011-176 du 15 février 2011 (article R. 441-5 du CCH) ont été signées dans les départements où la société a du patrimoine.

Départements	75	77	78	91	92	93	94	95
Date signature convention / 2012	13/03	13/03	22/03	20/03	22/03	15/03	20/03	23/11
Contingent PML ⁵	25 %	27,29 %	25 %	25 %	24,9 % ⁶	25 %	25 %	24,99 %
	1 221 log	913 log	1 758 log	1 252 log	1 404 log	1 258 log	1 051 log	1 491 log
Contingent fonctionnaires	5 %	4,99 %	4,35 %	4,47 %	4,43 %	3,67 %	3,42 %	4,32 %
	244 log	167 log	306 log	224 log	250 log	185 log	144 log	258 log

3.2.2 Gestion des attributions

Une « Charte des attributions de logements » a été mise en place début 2013 ; elle est destinée à rendre plus lisible le processus d'accès au logement social, son cadre réglementaire et ses finalités. L'attribution des logements s'inscrit dans le cadre d'une charte de déontologie qui existe depuis 2005 et d'un comité déontologique désigné par le directoire de la société.

Il existe 6 CAL (une par direction régionale) qui se réunissent hebdomadairement, tous les mercredis. Le règlement intérieur des CAL a été actualisé lors du conseil de surveillance du 27 juin 2012 (nombre de CAL porté de 4 à 6). Tous les dossiers des locataires ont été numérisés ; seuls les contrats de location et les états des lieux entrant sont gardés sous « format papier ». La dématérialisation des dossiers a été réalisée par un prestataire extérieur. Le contrôle de 71 dossiers d'attribution a été réalisé (CAL de la DR de Paris et de la DR Ouest). Deux critères principaux sont pris en compte pour l'attribution d'un logement par la CAL : le taux d'effort (théoriquement inférieur à 30 % avec le contrôle du respect des plafonds de ressources) et les critères d'occupation (strict respect de la typologie du logement par rapport à la taille du ménage).

⁵ PML : contingent « préfecture mal logés ».

⁶ Il manque 7 logements pour atteindre le taux de 25 %. La société y a pourvu courant 2012 en abondant 7 logements du groupe immobilier 1275-Boulogne Rue de Sèvres suite au conventionnement PLS.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Après la réalisation des attributions de logement, la société assure la radiation des demandeurs du fichier du numéro unique. Le livret d'accueil est remis à chaque nouveau locataire sous forme de CD-rom ou sous forme « papier ». Une enquête de satisfaction est réalisée 45 jours après l'entrée dans les lieux ; le taux de retour est d'environ 35 %.

Le bilan des CAL de l'exercice 2011 fait ressortir que 4 863 dossiers de candidature ont été traités, contre 4 141 en 2010 : 3 304, soit 68 % ont fait l'objet d'une attribution de logement, 463 ont été refusés et 1 096 étaient surnuméraires (1 dossier attribué pour plusieurs dossiers présentés sur un même logement). Les motifs de refus sont pour 43 % des ressources inadaptées, pour 36 % des dossiers incomplets, pour 14 % des ressources supérieures au plafond et pour 8 % soit une inadéquation entre le logement et la taille de la famille, soit une absence de titre de séjour.

Globalement, les objectifs des accords collectifs départementaux ont été atteints en 2011, exception faite pour le département de la Seine-et-Marne avec 31 attributions pour un objectif de 49. Le taux de réalisation pour ce département est de 63 %. Pour l'ensemble des départements où la société a du patrimoine, les résultats sont les suivants :

Départements	Objectifs 2011	Attributions 2011	Dont sortant de CHRS	Dont relogement DALO	Taux
77	49	31	15	8	63 %
78	66	82	24	5	124 %
91	35	35	1	8	100 %
92	48	51	24	27	106 %
93	32	31	15	15	97 %
75	48	49	17	32	102 %
94	27	27	8	19	100 %
Total	305	306	104	114	100 %

3.3 LOYERS ET CHARGES

3.3.1 Loyers

Obs 5 : Le contrôle a mis en évidence des dépassements de loyers sur 4 groupes immobiliers, soit 160 logements, par rapport au loyer maximal autorisé par les conventions APL.

Il s'agit des groupes 1213 (Montesson-Jean Mermoz), 8007 (Choisy-le-Roi-Rue de Verdun), V873 (Taverny-La Grange/collectifs) et V973 (Taverny-La Grange/pavillons).

Il est constaté des dépassements sur 6 logements du groupe 1213 (21 logements au total), sur 20 logements du groupe 8007 (32 logements au total), sur 111 logements du groupe V873 (intégralité du programme) et sur 23 logements du groupe V973 (intégralité du programme). Pour ces 2 dernières opérations, la date de convention indiquée dans la base « Ulis » est erronée (juillet 1982 au lieu de novembre 1982). La société doit régulariser les loyers de ces 160 logements.

Les hausses de loyers pratiquées par la société sont les suivantes :

	2009	2010	2011	2012	2013
Recommandations gouvernementales	2,38 %	1 %	LFI 1,1 %	LFI 1,90 %	LFI 2,15 %
Efidis	2,50 %	1,50 %	1,1 %	1,90 %	2,15 %

Au 1^{er} janvier 2013, le loyer mensuel moyen est de 6,37 €/m² de surface habitable et de 3,81 €/m² de surface corrigée (SC), la moyenne régionale Ile-de-France étant de 3,35 €/m²/SC. La société pratique le loyer à la relocation. La marge potentielle d'augmentation est de l'ordre de 5 %.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 5 :

Pour les locataires concernés, les rubriques de loyer ont été rétablies au 1^{er} mars 2013 pour les résidences de Montesson et Choisy-le-Roi, et au 1^{er} avril 2013 pour les deux résidences de Taverny.

Observation confirmée et non contestée par la société.

Outre rétablir des niveaux de loyer inférieurs aux plafonds réglementaires, la société doit, en toute rigueur, rembourser le trop-perçu aux intéressés (locataires et CAF pour le trop-perçu d'APL).

3.3.2 Surloyer

Au 31 décembre 2012, 1 175 ménages ont été soumis au SLS dont 52 pour non-réponse. Le montant annuel perçu en 2012 représente 3 278 845 €. La société applique le barème national mais 13 PLH ont opté pour des exonérations, ce qui représente 6 150 logements exonérés au 31 décembre 2012. Le montant maximal du SLS est élevé : 1 499 € mensuels.

En 2011, avec un périmètre réduit (sans les logements de Valestis), 1 177 ménages étaient soumis au SLS dont 51 pour non-réponse. Le montant annuel perçu était de 3 562 474 € ; 9 PLH avaient opté pour des exonérations.

3.3.3 CHARGES RECUPERABLES

Les directions régionales d'Efidis engagent les dépenses. Les factures sont en général payées au siège, à la direction financière, sauf pour la direction de l'Est où une comptable a en charge la liquidation des dépenses. Les factures numérisées sont contrôlées par les directions régionales. Le logiciel « Agnès » leur permet de vérifier l'imputation des gardiens.

Les locataires ou les associations de locataires peuvent contrôler facilement leurs charges à la direction régionale dont ils dépendent, sous forme papier ou en visualisant les factures à l'écran.

Un observatoire des charges a été mis en place pour pouvoir comparer les évolutions. Une procédure, assez ancienne puisqu'elle date de 2006, s'applique en attendant que le processus sur le suivi des charges récupérables soit revu.

Obs 6 : La régularisation des charges est trop tardive ; tous les programmes devraient être régularisés avant décembre de l'année suivante.

L'objectif de la société est de régulariser 80 % des programmes fin juin de l'année N+1. Néanmoins, en pratique, certaines régularisations de charges 2011 ont été effectuées en début d'année 2013 (61 programmes) :

Au niveau global, les charges ont été sur-provisionnées de 0,74 % en 2009, sous-provisionnées de 1,32 % en 2010 et sur-provisionnées de 4,19 % en 2011.

Obs 7 : Certains programmes connaissent des sur-provisionnements ou des sous-provisionnements de plus de 30 % (91 programmes).

Les provisions ne sont pas ajustées correctement pour tenir compte du dernier exercice comptable connu. Cela engendre des sur-provisionnements ou des sous-provisionnements de plus de 30 % pour environ 6 000 logements.

Le rapport des charges récupérées sur les charges récupérables, calculé d'après le compte de résultat, varie de 95,5 % en 2010 à 95,2 % en 2012 et se trouve en deçà de la médiane des SA d'HLM qui se situe à 96,9 %. Les charges non récupérées varient de 3,2 M€ en 2010 à 3,9 M€ en 2012.

« La 3^e ligne de quittancement » va être appliquée sur des réhabilitations à Paris et Créteil. Un accord locatif avec les amicales et les locataires va conduire à une baisse des charges si des économies sont réalisées.

La réglementation sur les charges est appliquée conformément au décret n° 2008-1411 du 19 décembre 2008. Les gardiens effectuent une ou deux tâches et leur salaire est récupéré à hauteur de 40 % ou 75 %.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 6 :

Partageant les constats de la Miilos, EFIDIS a engagé en 2013 un travail important d'adaptation du processus de régularisation des charges récupérables. Les principales actions engagées sont :

- Mise à jour de la procédure pour réduire les délais (6 groupes de travail sur les différentes étapes de traitement),
- Recrutement de 4 gestionnaires de charges, augmentant tant les ressources dédiées que l'expertise dans le traitement des régularisations,
- Mise en place d'un objectif à moyen terme de régularisation comprise majoritairement entre 50 € de débit et 100 € de crédit pour chaque locataire, hors eau individuelle,
- Travail collaboratif avec le Conseil de Concertation Locative, notamment sur la communication et le contrôle, devant aboutir à une charte sur les charges récupérables.

Obs 7 :

Dito réponse à l'observation n° 6.

Il est pris note de l'accord de la société sur le constat, et de l'action entreprise en vue d'améliorer la situation.

Dito contre-réponse à l'observation n° 6.

Les montants de charges au m² de surface habitable (SH) sont en-dessous des médianes 2010 issues de l'observatoire USH des charges locatives (résidences collectives chauffage et ECS⁷ individuels avec ascenseur : 16,17 € pour une médiane de 19,07 €, résidences collectives chauffage collectif sans ascenseur : 22,89 € pour une médiane de 27,42 €, résidences collectives eau chaude et chauffage collectif avec ascenseur : 23,15 € pour une médiane de 29,40 €).

Les 3 programmes les plus chers sont : n°1251 Clichy-4/6 Huntziger (36,18 €/m² de SH), n° 3078 Lonjumeau – Docteur Roux (35,55 €), n° S267 Paris 12^e – Picpus (34,86 €).

3.4 TRAITEMENT DES IMPAYÉS

La gestion des impayés est traitée par le pôle « politique sociale » au siège de la société Efidis, relayé par des bureaux dans les différentes directions régionales qui dépendent hiérarchiquement de son autorité. Les moyens humains mis en œuvre représentent 38 collaborateurs, 7 au siège et 31 répartis sur les 6 directions régionales. Les directions régionales traitent principalement du pré-contentieux et du contentieux des impayés des locataires présents, au siège le contentieux avec les locataires partis ; 2 conseillères en économie sociale, dans chaque direction régionale, préviennent les non-paiements de loyers et de charges.

Les moyens de paiement sont variés (prélèvement automatique, chèques, TIP, mandats lettres). Pour le prélèvement automatique, 3 dates sont possibles. L'organisme favorise ce moyen de paiement en lançant régulièrement des campagnes de sensibilisation. Le taux de prélèvement automatique est de 56 %.

Le quittancement intervient le 19 ou le 20 du mois en raison des délais de traitement. La relance des locataires s'effectue, conformément aux procédures de 2009, sur les locataires présents et partis, selon un calendrier précis, où interviennent le gardien et le service recouvrement. Des relances automatiques sont également transmises régulièrement. Les principales fonctions des conseillères en économie sociale et familiale au sein d'Efidis ont pour objectifs l'accès au logement des familles défavorisées et le maintien dans les lieux, grâce à un accompagnement social.

Afin de prévenir le contentieux, des plans d'apurement sont mis en place, à l'initiative des chargés de recouvrement ou des conseillères sociales. Ces plans ne peuvent pas durer normalement plus de 6 mois. Les conseillères peuvent éventuellement proposer des plans qui atteignent une durée de 24 mois. Le nombre de plans d'apurement amiables rapporté au nombre de ménages déclarés en impayés de plus de trois mois est de 34 % en 2009, et 22 669 plans d'apurement ont été élaborés entre 2008 et 2012. Le pôle « politique sociale » travaille en étroite collaboration avec les élus, les collectivités locales et les associations. Pour prévenir les difficultés des locataires, la direction en charge des impayés participe à différentes commissions locales et départementales, de conciliation, FSL, d'expulsion, d'impayés de loyers, CDAPL. Les montants de FSL, accès et maintien dans les lieux, représentent 394 k€ en 2012, en diminution de 4,7 % par rapport à 2011. Au niveau du GIC, actionnaire 1 % d'Efidis, a été créée une association, « Droit de Cité » (cf. § 3.5.3) qui permet de minorer la dette de certains locataires. En 2012, environ 80 locataires ont perçu un montant total de 61 846 €.

Par rapport à la CAF (APL), la procédure est respectée. La société recourt à des huissiers et des avocats au niveau des directions régionales. À l'issue de la phase contentieuse, le nombre d'expulsions a atteint 123 en 2012 contre 129 en 2011. Les montants des recours en indemnités, pour la non-utilisation de la force publique, délivrés par les préfetures, sont en diminution de 6,5 %, (796 k€ en 2011 et 744 k€ en 2012). Pour les locataires partis, la société fait appel à une société de recouvrement.

La dette au 31 décembre 2012, pour les locataires partis et pour les locataires présents, représente un montant global de 21,54 M€. La dette des locataires partis atteint la moitié soit 10,75 M€.

⁷ ECS : eau chaude sanitaire.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 8 : Le montant total des admissions en non-valeur et les critères pour annuler ces créances ne sont pas validés régulièrement en conseil de surveillance.

Dans un souci d'amélioration de l'information financière, une communication spécifique pourrait être faite au conseil de surveillance sur les admissions en non-valeurs. Le montant des impayés des locataires partis représente la moitié de la dette, 10 M€, et le montant des pertes sur créances irrécouvrables, 2 018 k€.

L'évolution du montant des créances locatives est retracée dans le tableau ci-dessous :

En %	2010	2011	2011 pro-forma	2012
Évolution créances locataires / loyers et charges récupérées	-	0,4 pts	0,3 pts	- 0,2 pts
Créances locataires / loyers et charges récupérées	13,7 %	14,1 %	14,4 %	14,2 %

Efidis a absorbé Sageco en 2010 et Valestis en 2012. Le montant des créances locataires à fin décembre sur les loyers et les charges récupérées est en deçà de la médiane 2010 des SA d'HLM d'Île-de-France qui est de 15,8 %. De 2011 à 2012, pro forma, c'est-à-dire en regroupant Efidis et Valestis, le taux d'impayés a diminué de 0,2 points.

3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

Le traitement des réclamations utilise l'outil « IGRT » (Intranet Gestion Relations Tiers) qui contribue à optimiser la prise en charge des demandes techniques tout en améliorant la qualité de l'information auprès des locataires. Dans ce cadre, les contrats des prestataires sont complétés par une nouvelle clause, obligeant les entreprises à déterminer la plage horaire de leur intervention, le locataire étant tenu informé des démarches entreprises par différents vecteurs (courrier, mail ou SMS).

Une « Charte qualité de service » a été mise au point pour garantir un service commun à toutes les sociétés du groupe SNI ; elle se résume à 16 engagements au service de la qualité de vie. Les principaux outils mis en place sont l'application « IGRT » ainsi que l'application « T-GTI » de suivi des interventions des entreprises.

3.5.1 Gestion de proximité

Les activités de gestion locative et de gestion de proximité (signature des contrats de location, mise à disposition du logement, entretien ménager) s'exercent au sein de chaque direction régionale. Chaque équipe comprend 2 ou 3 responsables d'unités de gestion territoriales avec des compétences en gestion technique, locative et relation locataires, des conseillères sociales et des chargés de recouvrement. Les gardiens affectés dans les résidences sont également rattachés aux directions régionales. Une nouvelle organisation, effective au 1^{er} janvier 2011, s'est traduite par le positionnement des responsables de groupes immobiliers (RGI), en remplacement des responsables de secteur et responsables de maintenance ; le RGI a en charge un domaine d'intervention, une délégation sur les engagements de commandes et un secteur géographique d'un parc variant de 900 à 1 200 logements (10 à 15 résidences en moyenne) avec le management d'environ 10 gardiens. La société compte, fin 2012, 400 gardiens et 21 employés d'immeuble. Les gardiens réalisent les états des lieux pour les logements collectifs ; ils interviennent en premier ressort dans le processus de traitement des réclamations. Les loges sont toutes informatisées. S'agissant des demandes locatives et des réclamations, la société dispose depuis peu d'un centre d'appels téléphoniques basé à Dijon, interne au groupe SNI. Un numéro unique est mis à disposition des locataires depuis avril 2012. Les télé-conseillers, formés à l'organisation interne et aux outils informatiques existants au sein d'Efidis ont reçu un cahier des charges précis des appels à traiter dont la traçabilité est assurée via l'IGRT où sont enregistrés l'appel du locataire et son objet.

Réponses de l'organisme

Obs 8 :

Les passages en perte seront désormais présentés au Conseil de Surveillance.

Nouvelles observations de la Miilos

Il est pris note de la décision de la société de présenter dorénavant les passages en perte au conseil de surveillance.

3.5.2 Relations avec les locataires

Lors du conseil de surveillance du 23 juin 2011, le plan de concertation locative 2011-2015 a été validé. Le conseil de concertation locative (CCL) se réunit au moins 3 fois par an. Chaque PV de conseil est considéré comme validé après l'avis des représentants des locataires ; il est envoyé aux membres du CCL, aux collaborateurs d'Efidis intervenus en séance, au Président du directoire et aux directeurs régionaux. De même, le bilan annuel est présenté au conseil de surveillance de la société. La synthèse des échanges est diffusée sur l'Intranet et sur l'Extranet locataires.

Des groupes d'échanges thématiques peuvent se créer à l'initiative des membres du CCL afin de mener une réflexion, en dehors de l'instance du CCL, sur toutes les thématiques relevant de la concertation (communication, développement durable, etc.). Pour les organisations représentatives de locataires membres du CCL, le bailleur prend à sa charge une indemnisation de mission par réunion d'un montant de 83,86 € et le remboursement des frais de déplacement sur présentation d'un justificatif.

En 2011, 4 CCL se sont tenus : les principaux points traités sont la présentation du parcours résidentiel avec la mise en place par Efidis de l'identification des locataires pour lutter contre la sous-occupation, la présentation de l'IGRT, le maintien à domicile des personnes âgées.

En 2012, 3 CCL se sont tenus : les sujets traités sont, notamment, la mise en place du service clients d'Efidis, la démarche RSE (responsabilité Sociétale de l'entreprise), la présentation de la fonction de conseiller social et le déploiement de l'Extranet Locataires (saisie et suivi d'une réclamation en ligne et consultation du compte locatif), la présentation du métier de RGI (responsable groupe immobilier).

Une enquête de satisfaction des locataires a été réalisée en septembre 2012 : 2 541 locataires ont été sondés représentant un panel de 6 %. La satisfaction globale est stable en comparaison de l'année 2011. On note une amélioration quant à l'état et l'entretien du chauffage et des chaudières et une légère baisse relevée sur l'état des sanitaires et des fenêtres. Il ressort une nette amélioration de la qualité de vie dans le quartier et un résultat plutôt positif sur l'entretien des parties communes et des abords. La propreté du hall et des escaliers est en baisse, associée notamment à un problème de respect des parties communes ; sont également en baisse les réclamations techniques, en cas de non-intervention, les locataires estimant ne pas avoir eu d'explications. Un point d'amélioration est l'information et la communication données aux locataires lors de travaux prévus dans la résidence.

3.5.3 Accompagnement social à l'entrée dans le logement

La société emploie une conseillère sociale dans chaque direction régionale ; un responsable coordonne leurs actions au niveau du siège. L'accompagnement social pour l'accès et le maintien dans les logements est assuré par le FSL et par les différentes associations (« Droit de cité » pour l'aide sur la quittance, « AVDL – Accompagnement vers et dans le logement » pour l'accompagnement des ménages labellisés DALO, associations « Lien Yvelinois » et « Cap Logis » dans les Yvelines).

Les conseillères sociales assurent également des permanences sur sites pour la gestion des impayés avec les chargés de recouvrement.

Efidis loue des logements à des associations d'insertion qui procèdent, le moment venu, au transfert du bail locatif au ménage accompagné.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

3.6 CONCLUSION SUR L'ÉVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE

La société accueille dans son parc une population moins sociale que la moyenne des autres bailleurs sociaux en Île-de-France. Elle remplit correctement les objectifs contractualisés dans le cadre des accords collectifs départementaux. Le niveau des loyers pratiqués par Efidis se situe légèrement au-dessus des moyennes constatées sur la région d'Île-de-France ; la société devra rapidement régulariser les dépassements de plafonds de loyers constatés. L'organisation de la gestion de proximité doit permettre d'améliorer la qualité du service rendu aux locataires. Toutefois, quelques insuffisances demeurent pour ce qui concerne le niveau des provisions de charges peu en adéquation avec la consommation réelle sur quelques programmes.

4. PATRIMOINE

4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2012, Efidis possède 45 592 logements (dont 7 % en individuels) répartis dans 823 résidences, 48 foyers représentant 2 968 équivalent-logements, 613 commerces et 31 213 places de stationnement. Il y a 15 439 grands logements (4 pièces et plus) et 7 848 logements en ZUS. Le nombre de logements conventionnés est de 42 159. L'âge du patrimoine au 31 décembre 2012 est de 36 ans.

À périmètre constant, le patrimoine a évolué comme suit sur la période de contrôle :

Patrimoine géré	2008	2009	2010	2011	2012
Logements familiaux*	43 498	44 933	43 512	45 494	45 592
Foyers (équival.-log.)	2 048	2 048	2 669	2 709	2 968
Total	45 546	46 981	46 181	48 203	48 560

Hormis 2 groupes dans l'Eure à Val-de-Reuil composés de 52 logements collectifs et de 10 logements individuels, le patrimoine est essentiellement implanté en région parisienne. En nombre de logements gérés et par ordre d'importance, Efidis est présente dans Paris, dans les Yvelines, la Seine-Saint-Denis, l'Essonne, les Hauts-de-Seine, le Val-d'Oise et la Seine-et-Marne.

Au 31 décembre 2012, Efidis détient un patrimoine de 4 755 places en foyers, correspondant à 2 968 équivalents-logements. Les foyers sont administrés pour leur quasi-totalité par des tiers, exception faite des 7 résidences étudiantes dont Efidis assure directement la gestion. Hormis les résidences étudiantes, toutes les résidences-foyers sont construites pour un futur gestionnaire, le plus généralement une association. Les opérations neuves sont ainsi montées en étroite partenariat avec les gestionnaires et les choix d'implantation décidés en commun. Ces derniers sont des associations reconnues et avec lesquelles Efidis dispose d'un partenariat de longue date (ALJT, CASP, APUI, ANRS, COALLIA). Dans le but d'améliorer la qualité de son service et les relations avec les gestionnaires, Efidis a depuis peu centralisé la gestion des foyers au sein d'un service dédié.

Pour ce qui concerne les résidences étudiantes, la société dispose d'un savoir-faire en termes de conception du produit, mais surtout en termes de gestion avec une structure de gestion interne dédiée, au sein de la direction régionale Ouest. La société a développé courant 2012 un site Internet (Studefi) afin de faciliter la réservation et la relocation à la population étudiante. Par ailleurs, les baux et le contenu des prestations para-hôtelières ont été précisés courant 2012.

* Nombre de logements familiaux sur le périmètre Efidis, Sageco et Valestis.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE

4.2.1 Plan stratégique de patrimoine

Efidis a mis au point un plan stratégique de patrimoine (PSP) à 15 ans qui a été validé par les conseils de surveillance des 22 septembre et 17 décembre 2009. Le PSP aboutit à une segmentation des résidences en 8 familles. Afin de finaliser les différents scénarii d'intervention par ensemble immobilier, 4 enjeux stratégiques ont été pris en compte :

- Le développement durable : traiter le parc le plus énergivore (étiquettes D, E, F et G) et mettre en œuvre une politique de maintenance et d'exploitation des installations de chauffage d'ici 2011.
- Le vieillissement de la population : adapter les logements des résidences accessibles dans lesquelles réside un nombre important de ménages de plus de 65 ans.
- La maintenance qualitative du produit : prioriser les actions permettant d'assurer la sécurité du patrimoine et mettre en œuvre les phases opérationnelles des projets de renouvellement urbain.
- L'offre de parcours résidentiel aux locataires : mettre en vente des résidences ciblées aux locataires.

Le plan d'action mis en place dans le cadre du PSP doit permettre d'améliorer l'attractivité et l'efficacité économique des ensembles immobiliers mal notés, qu'ils soient situés sur des marchés porteurs ou non. Les principaux leviers d'actions sont les suivants :

- intervention lourde (réhabilitation ou requalification) permettant d'inverser la cotation « attractivité » ;
- démolition partielle ou totale ;
- cession de patrimoine en fonction du contexte particulier de la résidence (secteur géographique non stratégique, opportunité de marché).

4.2.2 Convention d'utilité sociale

La CUS a été transmise au Préfet de région le 16 mars 2011 dans sa version actualisée et signée le 30 juin 2011.

Les principaux engagements souscrits dans la CUS sont les suivants :

- Le développement de l'offre locative sociale et très sociale : la production de logements neufs (demande de financement) sera portée à un niveau moyen de 720 logements par an sur la période 2011-2016 ; les territoires ciblés pour le développement de la société sont principalement situés sur la zone centrale du Grand Paris et des futurs pôles de développement autour des projets de gares.
- Les montants d'investissement (réhabilitations, résidentialisations et remplacement de composants) représentent 363 M€ sur la période 2011-2016, soit en moyenne 1 460 € par logement et par an.
- 40 % du parc le plus énergivore (catégories D, E, F et G) sera ramené en catégorie C.
- Pour atteindre un niveau de vente représentant 1 % du parc de logements familiaux, en concertation avec les collectivités locales, le stock de logements mis en vente en fin de période représentera 1 000 logements, soit environ 2,5 % du parc de logements familiaux.
- La société favorisera les mutations internes, notamment en cas de sous-occupation ou en vue d'obtenir un logement adapté ou accessible.
- Efidis prévoit d'accroître de 5 % par an le nombre de relogements de ménages sortant de CHRS dans le cadre de conventions d'objectifs à mettre en place avec les associations, ce qui représente 690 relogements sur la période 2011-2016.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

- Un programme de travaux d'amélioration de l'accessibilité et d'aménagement intérieurs des logements pour les personnes âgées a été défini ; environ 600 logements sont ciblés sur la période 2011-2016.
- Le taux de satisfaction globale des locataires en 2010 est de 77,5 % ; la société vise un objectif de 80 % d'ici 2016.
- 72,8 % des locataires sont satisfaits ou très satisfaits de la propreté des parties communes de leur résidence ; la société se fixe un objectif de 75 % d'ici 2016.

La CUS relative aux logements-foyers a été signée le 18 juillet 2012. L'activité de construction et de gestion de résidences étudiantes est en fort développement pour Efidis.

- Efidis a pour objectif de produire 2 résidences spécifiques par an (résidence sociale, pour étudiants ou jeunes actifs) de 2011 à 2016.
- Les montants d'investissements (réhabilitations et remplacement des composants) représentent 3,3 M€ sur la période 2011-2016, soit en moyenne 150 € par équivalent-logement et par an. La dépense annuelle en entretien courant, à la charge du propriétaire, représentera 200 € par équivalent-logement et par an en moyenne.

4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE

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

4.3.1.1 Les logements familiaux

Sur la période 2008-2012, 2 436 logements sociaux familiaux ont été mis en service, soit en moyenne 487 logements par an.

Livraisons	2008	2009	2010	2011	2012	Total
Construction log. familiaux	357	384	655	752	288	2 436
Construction foyers	0	360	146	119	0	625
Total	357	744	801	871	288	3 061

Sur les 288 logements construits en 2012, 90 l'ont été en VEFA.

Au total, sur la période contrôlée (2008 à 2012), la société a acquis 1 376 logements en bloc dont 495 logements à la SNI (60 à Boulogne, 37 à Dammarie-les-Lys, 372 à Neuilly-sur-Marne et 26 à Paris 11^e), 107 logements à Boulogne à la SAS Sainte Barbe, 212 logements à Fontenay-aux-Roses à Icade⁹, 145 logements à Paris 13^e à la Caisse d'épargne et de prévoyance IDF, 194 logements à Villejuif à Cogifrance et enfin 223 logements à des institutionnels différents¹⁰.

Les ventes en bloc ont représenté un total de 514 logements de 2008 à 2012 : 212 logements vendus à l'Opievoy, 204 au Logement Français, 70 à Chartres Habitat et 28 à la SA d'HLM « l'Effort Remois ».

Pour l'exercice 2013, il est prévu la livraison de 677 logements familiaux, dont 199 construits en VEFA ; entre 2013 et 2017, un total de 3 034 logements sera mis en service d'après le plan à moyen terme validé par le conseil de surveillance du 4 décembre 2012.

⁹ Il convient de noter que la société SAGECO a acquis auprès d'Icade en 2009 (avant la fusion avec EFIDIS) 500 logements PLS à Paris : 92 logements, 29 rue des Meuniers, 49 logements, 3-7 Cité de Gènes et 359 logements avenue de la Porte de Vincennes.

¹⁰ Les acquisitions de logements sur les 3 dernières années (325 logements) sont de 22 logements en 2010, 196 en 2011 et 107 en 2012. Les acquisitions réalisées en 2012 ont été plus importantes que prévues : 37 logements acquis auprès de la SNI à Dammarie-les-Lys et 70 logements acquis auprès d'ICF La Sablière à Montesson.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

4.3.1.2 Les logements-foyers

Sur la période 2008-2012, la société a construit 5 foyers : 3 résidences étudiantes à Arcueil (107 équivalents-logements), à Ville d'Avray (40 équivalents-logements), à Neuville (60 équivalents-logements) et 2 foyers pour jeunes travailleurs à Vitry-sur-Seine (119 chambres, soit 40 équivalents-logements) et à Neuville (180 chambres, soit 60 équivalents-logements).

Concernant les foyers, les prévisions du plan à moyen terme sont les suivantes pour la période allant de 2013 à 2017 :

Années	2013	2014	2015	2016	2017
Nb lits	4 435	4 890	6 222	6 626	6 926
Nb équiv-log.	2 927	3 382	4 489	4 866	5 166

En 2013 et 2014, Efidis assurera la livraison de 3 nouvelles résidences étudiantes réalisées en VEFA à Neuilly-Plaisance, Orsay et Villiers-sur-Marne.

Concernant les autres foyers, il est prévu en 2013 et 2014 la livraison de 2 résidences sociales à Paris 18^e (41 logements) et à Paris 12^e (89 chambres) et d'un centre d'hébergement d'urgence (9 chambres) à Saint-Gratien (95).

Globalement, sur la période 2013-2017, il est prévu de mettre en service 2 491 chambres en foyers, soit 2 239 équivalents-logements.

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

La direction de la promotion et du renouvellement urbain compte 48 agents ; outre la directrice, il y a une direction du développement, une direction technique de maîtrise d'ouvrage, 3 directions de programmes, un service qualité et un service de gestion administrative et financière. Son dimensionnement paraît correct au regard de la charge de travail actuelle et prévisionnelle. Son domaine d'activité s'étend des constructions neuves aux acquisitions-améliorations, aux réhabilitations d'envergure, à la prospection foncière et à la vente patrimoniale. Une direction de programmes est en charge du renouvellement urbain (cf. §5).

L'examen de la maîtrise d'ouvrage locative a porté sur les années 2008 à 2012. Les prix de revient des opérations de construction neuve (maîtrise d'ouvrage directe ou VEFA) sont résumés ci-après (prix de revient final TTC hors charges foncières par m² de SH) :

	en maîtrise d'ouvrage directe	en VEFA
En moyenne	2 378 €	2 304 €

4.4 MAINTENANCE DU PARC

4.4.1 Réhabilitations, résidentialisations et maintenance

Sur la période 2008-2012, la société a réhabilité 6 066 logements, soit 444 en 2008, 642 en 2009, 2 348 en 2010, 1 099 en 2011 et 1 533 en 2012.

Sur les 3 derniers exercices, les travaux sur le patrimoine ont représenté des montants élevés comme l'atteste le tableau suivant :

Travaux sur le patrimoine en k€	2010	2011	2012	Total
Réhabilitations et résidentialisations	73 789	49 664	69 758	193 211
maintenance	26 969	26 806	27 436	81 211
Total des interventions	100 758	76 470	97 194	274 422
En € par log. familial	2 224	1 681	2 148	
En € par équivalent-logement	2 146	1 621	2 075	

Le PMT 2013-2017 prévoit un total de 467 398 k€ d'interventions sur le parc pour les 5 années à venir, ce qui correspond à une moyenne de 93 480 k€ par an.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

4.4.2 Logements-foyers

Les conventions de gestion pour les nouveaux foyers respectent la convention-type UNAF0 en vertu d'une délibération du directoire de décembre 2011. Pour les autres, des avenants sont en préparation afin d'intégrer les plans de travaux. Le patrimoine des foyers fait l'objet d'un suivi régulier. Efidis organise une réunion avec chacun des gestionnaires d'établissement afin de mettre à jour le plan d'entretien de la structure et de procéder à la vérification de la réalisation des contrôles des équipements de sécurité.

4.4.3 Suivi des ascenseurs

Efidis dispose d'un parc de 906 ascenseurs (y compris les ascenseurs des foyers). La maintenance est assurée par plusieurs prestataires. 542 cabines doivent être modernisées car installées avant le 27 août 2000, les autres cabines étant remplacées ou neuves. Les mises aux normes de sécurité dont l'échéance a été fixée au 31 décembre 2010 ont été réalisées ; pour les travaux qui concernent l'échéance du 3 juillet 2013, des travaux de finition représentant un montant de 165 k€ sont planifiés. Les travaux à échéance de juillet 2018 concernent 102 cabines ; les travaux sont aussi planifiés pour un montant de 770 k€.

Le contrôle technique périodique obligatoire des ascenseurs portant sur l'état de fonctionnement des appareils et sur la sécurité des personnes, créé par la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat (art. L. 125-2-3 et R. 125-2-4 du CCH), est effectué.

4.4.4 Contrats d'entretien

Depuis 2011, la gestion des contrats d'entretien est centralisée alors qu'auparavant, les appels d'offres étaient organisés au niveau de chaque direction régionale. Une optimisation de l'achat et de la gestion des contrats d'entretien reposant sur une centralisation des achats de travaux et de prestations de services permettent de rationaliser les coûts et de sécuriser la procédure de passation des appels d'offres. Le suivi administratif des contrats d'entretien est assuré par la direction technique au siège. Chaque direction régionale en assure le suivi opérationnel (planification, suivi de la réalisation des prestations, relances des prestataires). 4 750 contrats sont souscrits à ce jour représentant 20 prestations différentes. Les appels d'offres lancés en 2011 ont permis de renouveler près de 1 600 contrats prenant effet au 1^{er} janvier 2012, de rationaliser les contenus des prestations, d'augmenter le niveau d'exigence d'Efidis par rapport à la qualité des prestations réalisées et de maîtriser les coûts par regroupement des besoins en renouvellement de contrats (économies d'échelle).

Tous les contrats de nettoyage des parties communes ont été renégociés en 2010, 2011 et 2012. Au total, 17 entreprises différentes interviennent sur le patrimoine. La durée de ces contrats est de 3 ans renouvelable 2 fois par période d'un an sur notification d'Efidis. Les appels d'offres ont lieu tous les 3 ans.

Les contrats de chauffage ont tous été toilettés : 33 % du parc dispose de chauffage collectif au gaz, 22 % de l'individuel au gaz, 13 % du chauffage urbain et 9 % du chauffage individuel électrique. Il convient de noter que 2 groupes sont chauffés à l'énergie solaire : Leuville-sur-Orge / Le Seidec (2 155 m²) et Morsang-sur-Orge (12 323 m²).

Pour les chaudières au gaz et pour le chauffage urbain, la société a mis en place des contrats de type PFI (prestation forfaitaire avec intéressement) ; ce type de contrat incite l'exploitant à un strict contrôle des consommations d'énergie par la prise en charge d'une partie des surconsommations en cas de dépassement de l'objectif ou à l'inverse, la rétrocession d'une partie des économies engendrées. Ces contrats sont tous assortis d'une garantie totale (P3), obligeant l'exploitant à maintenir en permanence le bon état de marche et la performance des installations. Le contrôle de l'utilisation de la partie P3 des contrats est assuré par un bureau de contrôle.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

La société a confié l'entretien courant des 906 ascenseurs du parc à 5 sociétés différentes ; la durée du contrat est de 5 ans. Ce contrat de type complet 7 jours sur 7 et 24 heures sur 24 est accompagné d'un service de télé-alarme. La société va s'attacher par ailleurs les services d'un bureau de contrôle avant la fin du 1^{er} semestre 2013, cette mission étant d'assurer 2 visites annuelles sur site en présence du prestataire.

4.4.5 Repérage amiante

Tous les diagnostics techniques amiante ont été réalisés sur la période 2005-2007 ; 5 résidences sont suivies pour le bon état de conservation de l'amiante.

Concernant le repérage étendu conformément aux dispositions du décret n° 2011-629 du 3 juin 2011, les diagnostics amiante dans les parties privatives sont réalisés depuis peu à chaque remise en état des logements.

4.4.6 Les diagnostics de performance énergétique

Tous les DPE ont été réalisés, que ce soit au niveau du bâtiment ou au niveau du logement pour les constructions neuves. L'étiquette énergétique du parc est la suivante : 1 % en classe A, 5 % en C, 50 % en D, 25 % en E, 15 % en F et 4 % en G. Au total, 45 programmes, soit 4 285 logements sont à traiter d'ici 2016 pour le passage en classe C, ce qui nécessite un budget de 114 M€.

4.4.7 Les diagnostics plomb

Ils ont tous été réalisés ; 16 résidences ont des canalisations en plomb qui vont faire l'objet de travaux en 2013 et 2014.

4.5 VENTE DE PATRIMOINE

De 2009 à 2012, Efidis a procédé à la vente de 205 logements. La plus-value par logement doit permettre de fournir les fonds propres nécessaires à la construction d'au moins 2 logements locatifs sociaux. L'objectif initial de ventes validé par les conseils de surveillance du 21 février 2008 et du 30 septembre 2008 (ventes en bloc et ventes en lot) devait représenter en moyenne 2,5 % du parc. Ce périmètre initial (37 résidences et 2 154 logements) a été réduit, et seulement 5 résidences ont été mises en commercialisation, soit 454 logements ; 22 mises en commercialisation ont été abandonnées pour des raisons diverses (refus des maires, manque d'intérêt des locataires, gros travaux à prévoir), 5 résidences sont en cours de montage et 2 sont proposées à nouveau à l'étude. Des critères ont été retenus pour la politique de vente de logements d'Efidis lors du conseil de surveillance du 4 décembre 2007 modifié par celui du 27 juin 2012 (pas de logements sociaux de moins de 10 ans, pas de commune SRU, pas de programme ne comprenant que des logements très sociaux, pas de programme dont la VNC¹¹ est supérieure à 70 k€ par logement, pas de programme dont le pourcentage de locataires disposant de ressources inférieures à 60 % du plafond est supérieur à 55 %). À l'issue de ces directives, un nouveau périmètre de ventes a été fixé, soit 22 résidences et 1 038 logements. De même, dans le diffus, la vente de 13 appartements et de 12 pavillons a été décidé.

Dans le dernier plan moyen terme (PMT) 2013-2017, l'objectif de vente est de 1 % du parc de logements familiaux et 1 000 logements mis en vente soit 2,5 % du parc. Par rapport au PMT 2012-2016 qui affichait un objectif de ventes de 623 logements, le PMT 2013-2017 se trouve en net recul avec 341 logements vendus.

¹¹ VNC : valeur nette comptable.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Sur la période écoulée 2009-2012, les ventes de logements en lots, au particulier, ont entraîné des plus-values comme indiqué ci-dessous :

Nombre de logements	Année	Valeur nette comptable (€)	Valeur de cession (€)	Plus-value (€)
17	2009	828 599	3 555 959	2 727 360
72	2010	1 869 840	11 858 544	9 988 704
67	2011	1 332 794	11 331 391	9 998 597
49	2012	1 274 623	8 251 748	6 977 125
205	2009-2012	5 305 856	34 997 642	29 691 786

De 2009 à 2012, la plus-value dégagée représente 84,9 % de la valeur de cession, ces logements étant largement amortis.

Les dossiers consultés (32) sont bien tenus, les dispositions légales et réglementaires sont appliquées (validation des lots à vendre en conseil de surveillance, avis des domaines, publicité, autorisation préfectorale pour les logements conventionnés).

Efidis respecte les plafonds réglementaires de + ou - 35 % par rapport à l'estimation des domaines. La société affiche une politique de prix en fonction du programme, et favorise l'acheteur-occupant ou l'acheteur-locataire d'Efidis. Pour tous les autres acheteurs extérieurs, l'estimation de France Domaine s'applique. Par ailleurs, Efidis a procédé à des cessions pour un montant de 51 838 k€ dont 49 325 k€ de ventes en bloc à d'autres bailleurs en Île-de-France et en province (à Chartres Habitat) pour une plus-value de 36 126 k€.

4.6 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

La société dispose d'un patrimoine bien entretenu ; elle participe activement au développement de l'offre locative sociale. Efidis est un acteur dynamique du logement social sur l'ensemble de l'Île-de-France. La société développe une offre de logements importante avec une préoccupation forte de la qualité environnementale des opérations montées. La convention d'utilité sociale prévoit un objectif de production de l'ordre de 720 logements par an, y compris les foyers.

5. RENOVATION URBAINE

Efidis est impliqué dans 19 projets urbains (annexe 1.9) concernant 5 292 logements. Les chantiers les plus importants en nombre de logements concernés sont Trappes (985 logements), Les Mureaux (895), Créteil (648), Dammarie-les-Lys (631) et Villepinte (551). La « sanctuarisation » des financements de l'ANRU n'est pour l'heure prévue que jusqu'à fin 2013¹², ce qui signifie que la société devra avoir engagé toutes ses demandes de financement d'ici la fin du 1^{er} semestre 2013.

¹² Quoiqu'il en soit des dates de signature des conventions.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Fin 2012, l'avancement opérationnel par nature d'intervention (chantiers lancés et livraisons) est retracé dans le tableau ci-dessous :

	Objectifs conventionnels	Chantiers lancés (OS donnés)	Chantiers livrés
Démolitions	1 070 logements	73 %	73 %
Réhabilitations	2 542 logements	84 %	73 %
Résidentialisations	4 080 logements	74 %	67 %
Reconstitution de l'offre associée à des démolitions	1 067 logements	57,5 %	43 %
Reconstitution de l'offre (pour des tiers)	568 logements	65,4 %	56 %

Les coûts de revient actualisés fin 2012 et leur plan de financement sont synthétisés comme suit :

Prix de revient prévisionnel en € TTC	Nb de log.	Fonds propres (en €)	Valorisation du foncier (en €)	ANRU (en €)	Régions (en €)	Départements (en €)	Villes (en €)	Autres (en €)	Prêts (en €)
Démolition : 47 851 507 €	1070	5 178 846	3 564 120	38 895 233			213 308		
Ingénierie : 2 470 896 €		1 493 948		976 948					
Réhabilitation : 84 856 590 €	2473	5 558 735		17 808 855	2 361 000		4 417 000	92 000	54 619 000
AQS : 1 701 000 €	934	130 000		691 000	100 000				780 000
Aménagements : 379 000 €	292	50 000		33 000					296 000
Residentialisation : 46 504 400 €	4080	4 903 361		15 144 279	1 743 000	541 000	2 217 000		21 959 760
Constructions neuves : 256 225 814 €	1635	31 676 954		20 500 659	14 513 914	6 282 324	1 590 637	1 992 000	179 669 327
TOTAL : 439 989 207 €		48 991 844	3 564 120	94 049 974	18 717 914	6 823 324	8 437 945	2 084 000	257 324 086
		11 %	1 %	21 %	4 %	2 %	2 %	0,5 %	58 %

Le plan de financement global fait donc apparaître la part importante des prêts contractés (58 %), de la participation de l'ANRU (21 %), des fonds propres de la société (11 %) et de la participation de la Région (4 %).

6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

La comptabilité est bien tenue et n'appelle pas de remarque particulière. Jusqu'en 2012, 2 commissaires aux comptes validaient les comptes, un pour les comptes de la Société Efidis, l'autre au niveau du groupe. Avec l'absorption de la Sageco en 2010 et de Valestis en 2012, conserver deux commissaires aux comptes peut apparaître superflu pour les exercices futurs et risque d'entraîner un surcoût.

Obs 10 : Un contrat d'un des deux commissaires aux comptes a été renouvelé deux fois sans mise en concurrence, en contradiction avec les règles de la commande publique.

Le contrat d'un des deux commissaires aux comptes a été renouvelé deux fois sans mise en concurrence, sa première mission remontant avant 2000.

Depuis 2011, le délai global de paiement est suivi et validé par les commissaires aux comptes. Celui-ci ne connaît pas de dérive et respecte la réglementation en vigueur. Le montant des factures dont le paiement dépassait 60 jours représentait 9,3 % en 2010, 2,61 % en 2011 et 0 % en 2012.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 10 :

Pour le choix des Commissaires aux Comptes, la question s'est posée initialement de savoir si le mandat de Commissaire aux Comptes était soumis ou non à la procédure d'appel d'offres prévu initialement par la Loi SAPIN du 29 janvier 1993.

La Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes dans un avis a pris position en répondant clairement par la négative (Bulletin n° 114 de juin 1999).

Depuis, l'Article L 333-1 du CCH soumet les organismes d'HLM aux dispositions de l'Ordonnance 2005-649 du 6 juin 2005 *"relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au Code des Marchés Publics"*.

C'est dans ce cadre qu'évolue désormais EFIDIS.

Parallèlement, l'Administration a considéré que le mandat de 6 ans des Commissaires aux Comptes conduisait à devoir considérer le montant total des honoraires durant la période du mandat pour déterminer si le marché de Commissariat aux Comptes entrait dans les seuils au-dessus desquels la procédure était applicable.

Observation confirmée.

Il est pris note de la décision de la société de respecter dorénavant la réglementation applicable.

Le contrat de commissaire aux comptes pour la société EFIDIS remonte à plus de 13 ans. Du point de vue réglementaire, au regard de l'ordonnance de 2005, comme du point de vue d'une gestion rigoureuse, le contrat de commissaire aux comptes nécessite une remise en concurrence.

Réponses de l'organisme

Aussi, EFIDIS entre bien dans la procédure prévue par l'Ordonnance.

Néanmoins, l'Ordonnance du 6 juin 2005 et son Décret du 30 décembre 2005 laissent une marge de manœuvre aux contractants pour définir leurs relations.

C'est ainsi que s'agissant de la profession réglementée d'avocat, "ce type de prestations était soumis au "régime assoupli" défini à l'Article 9 du Décret n° 2005-1742 du 30 décembre 2005 qui prévoit la possibilité de passer le marché selon une procédure "librement définie par le pouvoir adjudicateur", quel que soit le montant de la prestation. Le marché peut ainsi être passé sous cette forme dans le respect des principes déontologiques applicable à la profession (réponse Flash Info n° 123 de juin 2007 des Sociétés Anonymes d'HLM)."

C'est pourquoi, pour les mandats de Commissaires aux Comptes, s'agissant d'une profession réglementée dont la nomination est obligatoire, conformément à l'Article L. 225-218 du Code de commerce, EFIDIS a considéré que ce type de prestations était également soumis "au régime assoupli".

Le Bulletin du 31 mars 2013 de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes a considéré que le mandat d'un Commissaire aux Comptes entrait bien dans le champ de l'Ordonnance du 6 juin 2005 et de son Décret d'application du 30 décembre 2005.

EFIDIS pour l'avenir appliquera ces textes.

Il est fait observer, pour la parfaite information de la Mission de contrôle, que le Cabinet MAZARS est aussi Commissaire aux Comptes de la SNI et qu'il est apparu normal qu'il le soit d'EFIDIS, sa filiale.

De même, pour la SOCIETE LIONEL GUIBERT, sa mission de Commissaire aux Comptes a pour origine sa nomination et son renouvellement par les trois administrateurs provisoires (CCH) nommés par le Ministre pour administrer des Sociétés d'HLM qui sont à l'origine d'EFIDIS (notamment le Toit de la Famille Parisienne et la DEMEURE FAMILIALE).

C'est ainsi que la SOCIETE LIONEL GUIBERT intervient dans la Société depuis l'origine d'EFIDIS, ce qui confère à ses interventions une expérience certaine.

Le choix qui a donc été pratiqué concernant les deux Cabinets n'est pas indifférent et est motivé par des raisons sérieuses.

Nouvelles observations de la Miilos

6.2 ANALYSE FINANCIERE

Pour pouvoir comparer l'exercice 2012 à 2011, un exercice 2011 pro forma 2012 a été calculé. C'est-à-dire en consolidant, dès 2011, Efidis à Valestis, alors que cette fusion s'est opérée en 2012. Cette méthode a été reprise dans le calcul de l'autofinancement, des ratios et du bilan fonctionnel.

6.2.1 L'autofinancement

Sur la période écoulée, de 2008 à 2012, l'autofinancement est toujours positif. De 2008 à 2012, il a diminué de 4 points de 13,17 % en 2008 à 9,02 % en 2012. À périmètre constant, il a faiblement progressé de 2011 à 2012, de 8,90 % à 9,02 %. L'autofinancement se situe en deçà de la médiane des SA 2010 d'Île-de-France qui est de 12,11 %.

Le montant financier de la vacance, sur les logements, les foyers, les commerces et les stationnements, de 2009 à 2012, a varié de 50 %, évoluant de 10,75 M€ à 15,57 M€ avec l'avancement des programmes ANRU. Ramené aux loyers, le taux a diminué de 5,17 % à 4,80 %. Néanmoins, le taux reste élevé et un effort tout particulier doit être effectué sur la vacance des parkings qui représente 3,79 M€ et atteint un taux de perte de 23,61 % en 2012.

Le tableau suivant retrace la formation de l'évolution de l'autofinancement de 2008 à 2012 :

En k€	2008	2009	2010	2011	2011 pro forma	2012
Marge sur accession	94	109	57			12
Marge sur prêts	4					
Loyers	154 590	160 803	210 644	213 014	226 256	258 076
Coût de gestion hors entretien	- 44 858	- 47 273	- 60 575	- 63 609	- 65 225	- 71 197
Entretien courant	- 3 607	- 3 327	- 4 262	- 4 805	- 5 947	- 5 860
GE	- 9 391	- 8 808	- 10 849	- 10 164	- 12 073	- 12 428
TFPB	- 15 762	- 16 681	- 20 119	- 21 123	- 25 034	- 25 519
Flux financier	2 224	1 099	- 734	675	1 277	1 964
Flux exceptionnel	2 183	-694	776	-608	- 4 267	1 489
Autres produits d'exploitation	4 656	5 268	4 072	5 136	2 566	4 851
Pertes créances irrécouvrables	- 1 514	- 1 379	- 1 391	- 1 829	- 2 227	- 2 018
Intérêts opérations locatives	- 34 341	- 37 966	- 40 886	- 42 347	- 49 400	- 62 391
Remboursements d'emprunts locatifs	- 33 397	- 35 031	- 52 103	- 56 463	- 65 926	- 63 503
Autofinancement net¹³	20 881	16 121	24 630	17 877	20 249	23 476
% du chiffre d'affaires	13,17 %	9,76 %	11,57 %	8,28 %	8,90 %	9,02 %

6.2.2 Les produits

La variation de l'autofinancement est consécutive à l'augmentation des loyers et à l'accroissement du patrimoine.

Le montant des loyers a progressé de 14 %, à périmètre constant, entre 2011 et 2012. 15 nouveaux programmes ont été mis en service dont 3 immeubles acquis fin décembre 2011 pour 41,6 M€ (2 ensembles immobiliers situés à Boulogne et 1 situé à Paris 11^e représentant 193 logements).

Les flux financiers se sont améliorés grâce à l'augmentation des produits financiers issus de la trésorerie d'Efidis transférée à la SNI « cash pooling » (cf. § 6.2.4 bilan fonctionnel) de 1,567 M€ en 2011 à 2,379 M€ en 2012, en partie compensée par l'augmentation des commissions bancaires sur emprunts liée à la renégociation de la dette livret A (cf. § 6.2.4 renégociation de la dette financière) de 54 634,26 € en 2011 à 204 843,57 € en 2012.

¹³ 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).

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

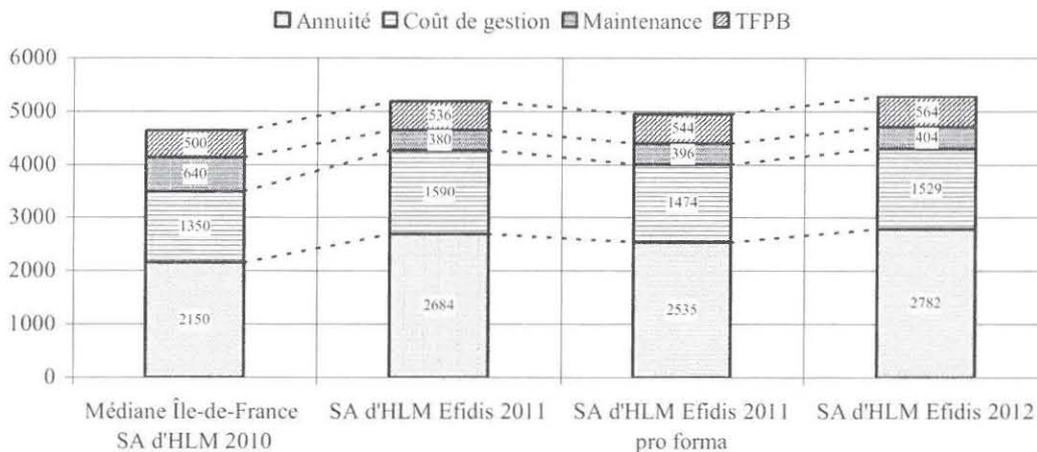
Les autres produits d'exploitation augmentent avec le développement des résidences étudiantes et les prestations fournies, les transferts de charges liés à la mise à disposition de logements aux gardiens, les remboursements de TVA et les subventions d'exploitation.

Les flux exceptionnels sont en progression avec la vente significative des certificats d'économie d'énergie, les dégrèvements d'impôts sur la taxe foncière et les remboursements d'assurance.

6.2.3 Les charges

Les principaux ratios ci-dessous permettent de mesurer l'efficacité de gestion :

En €/logement	Médiane Île-de-France SA d'HLM 2010	SA d'HLM Efidis 2011	SA d'HLM Efidis 2011 pro forma	SA d'HLM Efidis 2012
Annuité	2 150	2 684	2 535	2 782
Coût de gestion	1 350	1 590	1 474	1 529
Maintenance	640	380	396	404
TFPB	500	536	544	564



L'annuité au logement progresse de 9,7 % de 2011 à 2012 et se situe à 29,4 % au-dessus de la médiane Île-de-France des SA d'HLM 2010. Pour faire face à son développement ambitieux, la société a eu recours à de nouveaux emprunts qui ont entraîné une augmentation des charges d'intérêt de 26 %. En 2012, une renégociation a atténué le montant de la dette financière.

Le coût de gestion dépasse de 13,3 % la médiane 2010 des SA d'Île-de-France. Il évolue de 6,3 % de 2011 à 2012. La différence entre charges récupérées et charges récupérables représente 3,8 M€ en 2012, soit 5,7 % du coût de gestion, liée au montant de la vacance financière sur les programmes ANRU. Enfin l'ensemble des redevances envers le groupe SNI atteint 5,8 M€ en 2012, soit 8,25 % du coût de gestion.

La maintenance augmente de 2 %, en net retrait (de 36,9 %) par rapport à la médiane. Les économies d'échelle réalisées sur les contrats gérés au niveau du siège ou au niveau du groupe SNI ainsi que les travaux de réhabilitations effectués, imputés majoritairement en investissement plutôt qu'en gros entretien, expliquent également cet écart.

La TFPB croît de 3,6 % de 2011 à 2012, 12,6 % au-dessus de la médiane. En 2012, l'âge médian du patrimoine est de 36 ans. Le nombre de logements bénéficiant de l'exonération ZUS a augmenté de 692 logements (de 6 330 logements en 2011 à 7 022 en 2012). Les abattements et dégrèvements de TFPB constatés pour l'année 2012 s'élèvent à 2,3 M€.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

6.2.4 Bilan fonctionnel

L'étude du bilan fonctionnel permet de mesurer la solvabilité de la société Efidis comme l'indique le tableau suivant :

En k€	2008	2009	2010	2011	2011 pro forma	2012
Capitaux propres	386 229	432 211	717 794	813 176	904 786	955 368
Provisions pour risques et charges	14 700	12 593	14 816	13 340	14 859	15 670
<i>Dont PGE</i>	<i>3 615</i>	<i>2 569</i>	<i>3 969</i>	<i>3 938</i>	<i>4 831</i>	<i>4 904</i>
Amortissements, et provisions (actifs immobilisés)	514 450	549 199	698 850	737 796	900 193	900 193
Dettes financières	964 662	1 014 218	1 260 968	1 329 732	1 517 059	1 597 467
Actif immobilisé brut	- 1 828 285	- 1 984 918	- 2 640 290	- 2 795 285	-3 252 116	- 3 366 376
Fonds de Roulement Net Global	51 757	23 303	52 137	98 758	89 612	102 322
FRNG à terminaison des opérations¹⁴						- 21 751
Stocks (toutes natures)	126	126	43	43	73	43
Autres actifs d'exploitation	113 786	135 571	188 401	177 466	174 471	177 037
Provisions d'actif circulant	- 9 608	- 9 800	- 13 287	- 14 279	- 15 168	- 17 486
Dettes d'exploitation	- 57 847	- 61 807	- 64 022	- 55 782	- 62 357	- 63 612
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	46 457	64 091	111 136	107 448	97 019	95 982
Créances diverses (+)	9 499	4 534	5 640	56 193	64 698	92 851
Dettes diverses (-)	43 942	75 531	59 587	57 055	65 849	86 226
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR hors exploitation	- 34 443	- 70 997	- 53 946	- 862	- 1 151	6 625
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	12 014	- 6 906	57 190	106 586	95 868	102 607
Trésorerie nette	39 742	30 209	- 5 052	- 7 829	- 6 256	- 284

Durant la période de contrôle, la société Efidis a connu 2 fusions, en 2010 avec la Sageco, en 2012 avec Valestis. Entre 2008 et 2010, le fonds de roulement se situe entre 1 et 2 mois de dépenses. Depuis cette date, il s'est amélioré et atteint 2,67 mois en 2012. À périmètre constant entre 2011 et 2012, il progresse de 14 %, en majeure partie grâce aux augmentations du capital social et des dettes financières.

L'assemblée générale extraordinaire d'Efidis du 27 juin 2012 a entériné la fusion-absorption de sa filiale Valestis, détenue à hauteur de 57,04 %, avec un effet rétroactif au 1^{er} janvier 2012. Compte tenu des dispositions réglementaires spécifiques aux ESH, limitant le montant du résultat distribuable, il a été décidé d'affecter l'intégralité du boni de fusion en capitaux propres.

Pour faire face à son développement, la société a recouru à l'emprunt. Pour atténuer la dette, un réaménagement de la dette « Caisse des dépôts », à hauteur de 30 % de la dette indexée sur le livret A, a été effectué avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2012. L'impact sur les comptes de 2012 a entraîné un gain sur le résultat de 5,7 M€ (0,4 M€ de minoration d'intérêt et 5,3 M€ de baisse d'amortissement dérogatoire), une dégradation de l'autofinancement de 4,6 M€ (8,6 M€ de remboursements anticipés des intérêts compensateurs et 3,4 M€ de minoration des remboursements locatifs) et une minoration de - 0,4 M€ des dettes financières.

¹⁴ 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

Obs 11 : L'exposition importante aux SWAP de la dette financière sur le livret A, un taux de presque 50 %, a entraîné une perte cumulée de 23 M€.

Presque 50 % de la dette est couverte par les « SWAP ». L'évolution des SWAP est un sujet débattu en conseil de surveillance et fait l'objet d'un suivi régulier. Les SWAP, quand ils ne sont plus considérés comme des SWAP de couverture, lorsque les pentes de taux et les barrières sont dépassées, font l'objet d'une provision financière. De 2008 à 2012, les pertes cumulées sur les SWAP en raison des différences de taux et une soule à verser en 2010 de 800 k€, ont atteint 23,45 M€. Jusqu'en 2012, un SWAP était particulièrement « toxique » et générait des pertes financières lors des échanges de taux. Les autres SWAP ne sont pas « toxiques » mais, étant donné la couverture élevée de la dette, ont entraîné une perte cumulée importante.

Obs 12 : Des prêts sont accordés aux salariés, en contradiction avec les règles du Code monétaire et financier. Par ailleurs, l'octroi de ce prêt aurait dû donner lieu à autorisation du Conseil de surveillance, en application des dispositions des articles L. 423-10 et L. 423-11 du CCH.

Treize prêts ont été accordés en 2012 et en 2011, pour financer une voiture. En 2012, les prêts accordés s'élèvent à des montants de 5 000 € à 10 000 €. En 2012, le montant total des prêts accordés atteint 102 552 €. Le code monétaire et financier interdit les prêts aux salariés, sauf à caractère exceptionnel et pour des raisons sociales, ce qui n'est pas le cas en l'occurrence (achat de véhicule).

Le besoin de fonds de roulement progresse de 7,1 % entre 2011 et 2012.

Pour financer ses opérations, l'ESH fait appel à des lignes de trésorerie à court terme auprès des banques. Les taux pratiqués sur les marchés sont intéressants et constituent une opportunité pour Efidis. Les tirages de lignes de crédit à court terme représente 47,7 M€ à fin 2012 contre 41,8 M€ à fin 2011.

6.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

Tous les ans est établi un plan à moyen terme pluriannuel. Le dernier PMT 2013-2017 reprend le précédent en intégrant la fusion avec Valestis. La demande de résidences étudiantes est très soutenue en Ile-de-France et a fait l'objet d'une prise en compte plus importante dans le PMT 2013-2017.

6.3.1 Les hypothèses prises en compte

Les hypothèses économiques prises en compte sont réalistes. Les loyers augmentent de 2,15 % en 2013, de 2014 à 2017 de 1,5 % par an, de 2018 à 2022 de 2 % par an. Le coût de gestion diminue de - 6 % à -8 % dont 70 % des économies sont obtenues à fin 2013. La vacance physique est inférieure à 1,1 % en 2013, puis inférieure à 1 % de 2014 à 2017. Le taux d'impayés se trouve inférieur à 1 %, contre 1,1 % dans le précédent PMT 2012-2016.

6.3.2 Les hypothèses de développement

Les hypothèses de développement sont cohérentes avec la CUS signée le 11 juillet 2011. De 2013 à 2017, entre les logements familiaux et les foyers et résidences étudiantes, 5 048 logements seront lancés et 5 719 logements seront livrés. Le nombre de ventes de logements en lots a été ramené de 623 logements (PMT 2012-2016) à 341 logements, en raison des difficultés économiques des locataires à acquérir un logement, et du refus des maires de vendre des logements sociaux pour rester dans le pourcentage SRU de 25 % de logements sociaux. Les hypothèses de vente en bloc sont modifiées pour tenir compte de la négociation sur les prix de vente.

Réponses de l'organisme

Obs 11 :

Les emprunts souscrits par EFIDIS indexés sur le livret A sont à taux variable sur une durée de 40 à 50 ans.

L'objectif des swaps est d'abaisser le coût des financements dans le cas d'augmentation du taux variable

Mettre en place des swaps à taux fixe sur une dette à taux variable revient à cristalliser la dette à taux fixe.

Le taux fixe est connu et figé ce qui limite l'explosion de nos charges financières sur la dette indexé sur le livret A si celui-ci augmente.

Le taux du livret A a connu des variations importantes : 8,5 % à 1,25 %.

Le prix à payer constitue le prix de l'assurance face aux aléas de variations de taux du Livret A et notamment de sa composante EONIA+Euribor contre les variations de taux.

Le taux fixe swapé sert de base à nos simulations financières immobilières, ce qui rend cohérent l'équilibre financier de nos opérations.

Les incertitudes de taux fragilisent l'équilibre financier de nos opérations sur le long terme, la mise en place de swap sécurise l'exposition au taux.

EFIDIS n'a pas de swaps spéculatifs. Tous ses swaps sont efficaces au sens des instructions comptables.

EFIDIS respecte les instructions prudentielles du Groupe Caisse des dépôts et du Groupe SNI en matière de politique de couverture de taux.

Obs 12 :

Le prêt pour achat de véhicule a un caractère tout à fait exceptionnel. Il est régi par un accord d'entreprise et constitue la contrepartie sociale d'une obligation de service.

L'accord d'harmonisation des avantages sociaux complémentaires à la CCN de la branche du 27 avril 2000 et l'avenant n° 1 du 22 décembre 2010 prévoient que le personnel autorisé pour les nécessités du service à utiliser son véhicule personnel, peut bénéficier d'un prêt personnel pour l'achat d'un véhicule neuf ou d'occasion.

Le montant du prêt est plafonné à 10 000 € et ne peut excéder 90 % du prix d'acquisition du véhicule justifié pour la production d'une facture acquittée.

Nouvelles observations de la Miilos

Observation confirmée et non contestée par la société.

Il est pris note des compléments d'information apportés par la société dans sa réponse.

L'indexation de la dette sur le livret A n'entraîne pas un risque excessif, le livret A étant lui-même plus ou moins corrélé aux augmentations de loyer par le biais de sa liaison avec l'inflation.

La politique suivie s'est traduite par des pertes accumulées à ce jour de 23 millions d'euros.

La société doit prendre en compte ces éléments dans la définition de sa politique future de swap.

Il est pris note de la décision de la société de se conformer à la réglementation applicable, et de mettre fin à la pratique de prêt au personnel pour financer un véhicule et de dénoncer la clause irrégulière correspondante de l'accord d'entreprise.

Réponses de l'organisme

Conformément à la réglementation le prêt est attribué au taux d'intérêt légal fixé par décret publié au début de chaque année.

Le prêt est remboursable en 30 mensualités constantes maximum.

Fin 2013, 19 prêts de ce type sont en cours de remboursement pour un montant total de 164 106 € et un montant moyen de 8 637 € soit 8 % des salariés (19 sur 222) dans le périmètre des ayants droit.

Partageant le constat de la MIILOS, EFIDIS se conformera à son avis.

Cependant, la suppression de ce prêt suppose de dénoncer unilatéralement l'accord d'entreprise d'avril 2000 et l'avenant de 2010 qui créent cet avantage social.

Pour autant, conformément à l'article 8 de l'accord, celui-ci continuera à s'appliquer jusqu'à la conclusion d'un nouvel accord, à défaut pendant une période maximale de 15 mois (un an auquel s'ajoute 3 mois de préavis).

Dans cette période intermédiaire, il est proposé au directoire de demander périodiquement l'autorisation d'attribuer ces prêts à l'occasion de chaque conseil de surveillance, conformément aux articles L. 423-10 et L. 423-11 du CCH relatifs aux conventions réglementées.

Nouvelles observations de la Miilos

6.3.3 Les résultats

L'autofinancement net HLM augmente de 4 points de 2012 à 2013, passant de 8 % à 12 % des produits locatifs. En raison d'un fort développement du parc, il entame une baisse à partir de cette date pour atteindre 10 % en 2017. En moyenne sur la période, il se situe à 11 %, en deçà de la médiane des SA en Île-de-France (12,11 %). Néanmoins, sur toute la durée du PMT, l'autofinancement est largement positif autour de 30 M€ par an.

La maintenance, ramenée aux produits locatifs, est constante (11,5 %) et suit l'augmentation du nombre de logements. Par logement et en valeur absolue, la maintenance augmente de 649 € en 2013 à 712 € en 2017.

L'objectif affiché par Efidis est de diminuer le coût de gestion, pour le ramener à 21,5 % des loyers en 2013, puis à 21 % en 2015, enfin à 20,5 % des loyers en 2017. En coût au logement, la cible paraît moins ambitieuse, le coût de fonctionnement progressant sur toute la période de 4,7 %, de 1 214 € en 2013 à 1 272 € en 2017.

L'annuité se situe en moyenne autour de 47 % sur la période contrôlée. Pour financer son développement, l'ESH est endettée, la médiane 2010 s'élevant à 42,2 %.

Les besoins de fonds propres nécessaires sur le PMT 2013-2017 s'élèvent à 225 M€. La plus grande partie est consacrée aux constructions (120 M€) et aux travaux sur le parc (98 M€). Le montant de fonds propres dégagé (239 M€) permet de couvrir totalement les besoins. Les montants les plus importants proviennent de l'autofinancement (152 M€) et de la vente de logements en bloc ou par lots (71 M€ soit 29,7 % du montant total). L'ESH est tributaire en grande partie de la vente de logements en bloc ou en lots pour financer son développement.

7. CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE

Après les deux fusions opérées durant la période contrôlée, la société Efidis a su conserver un autofinancement autour de 9 %. Les ratios, comme l'annuité et le coût de gestion, doivent être maîtrisés. La mise en concurrence des commissaires aux comptes doit être effectuée. L'analyse prévisionnelle est cohérente et équilibrée, mais le développement est lié en partie à la vente en lots et en bloc. Sur ce dernier point, on notera les difficultés de la société à atteindre ses objectifs par le passé (les hypothèses du PMT incluent une révision à la baisse des objectifs).

8. CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS

8.1 PERIODE A VERIFIER

Le contrôle a porté sur les cotisations de base de 2011 à 2013 et les cotisations additionnelles de 2011 à 2012, le prélèvement sur le potentiel financier de 2011 à 2012

8.2 CONTENU DE LA VERIFICATION

Les déclarations ont été transmises dans les délais réglementaires.

L'organisme s'est acquitté correctement des cotisations versées à la CGLLS.

8.3 CONCLUSION SUR LE CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS

Efidis ne doit rien à la CGLLS sur la période contrôlée.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

9. CONCLUSION

La société EFIDIS possède un patrimoine attractif qu'elle réhabilite et développe activement. Sa gestion d'ensemble est satisfaisante, même si elle reste perfectible sur certains points (régularisation des charges notamment).

Le maintien d'une politique dynamique de développement du parc repose, pour une large part, sur le succès d'une politique de vente aux locataires qui, au moment du contrôle, donnait des signes d'essoufflement.

On note cependant une vocation sociale de la société moins affirmée que la moyenne des organismes HLM régionaux, et surtout plusieurs irrégularités qui nécessitent la mise en place de correctifs appropriés : licence de marque irrégulière, situation du président du directoire, dépassements des plafonds de loyers, vente de logements ne respectant pas les dispositions du CCH, activité irrégulière de prêts aux salariés.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Réponses apportées par

**Monsieur Pierre-François GOUIFFÈS,
Président du Directoire ÉFIDIS,**

le 13 janvier 2014

