

Rapport définitif n° 2013-094 Avril 2014

Société anonyme d'HLM ICF Habitat La Sablière

Paris (75)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT DEFINITIF N° 2013-094 SA D'HLM ICF HABITAT LA SABLIERE – 75

Présidente du conseil de surveillance : Mme Cécile Queille
Président du directoire : M. Patrick Jeanselme
Directeur général délégué : M. Jean-Luc Vidon
Adresse : 24, rue de Paradis
75 490 PARIS CEDEX 10

Nombre de logements familiaux gérés : 34 868
Nombre de logements familiaux en propriété : 34 868
Nombre d'équivalents logements des foyers en propriété : 2 042

Indicateurs	Organisme	Réf. nat.	Réf. région
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	nc	1.17	0.83
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	24.37	46.7	32.3
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vac. techn. (%)	0.44	nc	nc
Loyers mensuels (€/m ² de surface corrigée)	3.56	3.2	3.57
Loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	6.23		
Fonds de roulement net global à term. des op. (mois de dépenses)	5.71		
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	3.05	3.93	
	Quartile : 2		
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	14.6	12.1	
	Quartile : 3		
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	11.1	12.17	
	Quartile : 2		

Présentation générale de l'organisme

La SA d'HLM ICF Habitat La Sablière est une société du groupe ICF, qui comprend outre la holding, ICF Habitat, filiale de la SNCF, 4 entreprises sociales pour l'habitat (ICF la Sablière, ICF Atlantique, ICF Nord-Est, ICF Sud-Est Méditerranée), d'une société de logements à loyers libre, ICF Novedis et d'une filiale privée de transactions immobilière Trans'actif. Ces sociétés regroupent un parc d'environ 100 000 logements locatifs, sociaux, intermédiaires et libres sur l'ensemble du territoire, souvent situés autour des gares et des grandes infrastructures ferroviaires.

ICF la Sablière, filiale créée en 1930, est l'opérateur du groupe le plus significatif, avec près de 35 000 logements situés dans plus de 130 communes d'Île-de-France et 619 employés. La société loge une part importante, soit 42 % des locataires, de cheminots en activité ou retraités. Elle est partie prenante de 13 projets ANRU. Enfin, elle détient 27 foyers.

Points forts	<ul style="list-style-type: none"> • Parc attractif et bien entretenu. • Fort développement de l'offre de logements. • Bonne qualité du service rendu aux locataires. • Situation financière équilibrée avec une bonne maîtrise des impayés.
Points faibles	<ul style="list-style-type: none"> • ICF la Sablière a assez peu développé les outils de pilotage et de reporting. Les procédures partagées, pour la plupart anciennes, nécessitent des mises à jour. Bien que dotée d'un outil informatique performant, la société dépend des prestations informatiques fournies par sa holding SICF. • L'application des récentes dispositions réglementaires concernant l'amiante reste à engager. • Le mauvais état de la résidence de Villeneuve-la-Garenne (435 logements) aurait justifié que la société la réhabilite en priorité.
Anomalies ou irrégularités particulières	<ul style="list-style-type: none"> • Les conditions dans lesquelles la convention de groupement a été conclue sont irrégulières au regard des règles de la commande publique fixées par l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005. • La réglementation applicable aux conventions dites « réglementées » a été imparfaitement appliquée concernant certaines conventions passées par ICF la Sablière, notamment la convention de groupement de fait. • Onze logements conventionnés sont loués à des personnes morales non autorisées par les dispositions de l'article R. 441-1 du CCH, à une association sportive, à des communes et à EDF. • Des dépassements de loyers par rapport aux plafonds des conventions APL sont constatés, pour 32 logements.
Conclusion	<p>Acteur majeur du logement social en Île-de-France, ICF la Sablière appartient au pôle immobilier de la SNCF. La société, dans le cadre de ses relations avec les entités du groupe ICF n'applique pas complètement les dispositions du code de commerce et du CCH relatives à la mise en œuvre des conventions dites « réglementées ». Le développement important de l'offre nouvelle et la récente réorganisation des services rendent nécessaire l'amélioration du contrôle interne, des outils et procédures.</p> <p>Du fait d'une forte réservation de son parc par la SNCF, la société loge une population aux ressources plus élevées que la moyenne des bailleurs sociaux mais elle a amélioré ses taux d'attribution aux publics prioritaires.</p> <p>La société mène une politique de développement dynamique, en offre nouvelle et acquisition-amélioration. La maintenance et la réhabilitation du parc existant, relativement ancien, continuera de constituer dans les prochaines années un volet important de son action, surtout au regard des obligations concernant la rénovation thermique et l'amiante. La société a lancé une politique de restructuration et de conventionnement de ses foyers, qui va lui permettre d'accueillir des publics plus sociaux, et a réalisé la quasi-totalité de son programme de rénovation urbaine.</p> <p>La situation financière de la société est saine avec une bonne maîtrise des impayés locatifs et de l'endettement. L'analyse prévisionnelle confirme la solidité financière.</p>

Précédent rapport Miilos : n° 2008-071 de janvier 2009
 Contrôle effectué du 17 septembre 2013 au 20 janvier 2014
 Diffusion du rapport définitif : Avril 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° 2013-094

SA D'HLM ICF HABITAT LA SABLIERE – 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	7
3.3 LOYERS ET CHARGES.....	11
3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES	13
3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES	13
3.6 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE	14
4. PATRIMOINE.....	14
4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE	14
4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE	15
4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE	16
4.4 MAINTENANCE DU PARC	17
4.5 VENTE DE PATRIMOINE	18
4.6 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE.....	19
5. RENOVATION URBAINE.....	19
5.1 PROJETS ET ETAT D'AVANCEMENT	19
5.2 RELOGEMENT	20
5.3 OBJECTIFS D'INSERTION.....	20
6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE.....	20
6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE.....	20
6.2 ANALYSE FINANCIERE.....	20
6.3 ANALYSE PREVISIONNELLE	25
6.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE.....	26
7. CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS.....	26
7.1 PERIODE A VERIFIER.....	26
7.2 CONTENU DE LA VERIFICATION	26
7.3 CONCLUSION SUR LE CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS	26
8. CONCLUSION	27

1. PRÉAMBULE

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

Le précédent contrôle de janvier 2009 soulignait la gestion globalement satisfaisante de la société, un patrimoine attractif dans un état d'entretien correct, un service rendu aux locataires satisfaisant et une situation financière saine. Les relations de la société avec son actionnaire de référence et les filiales de la SNCF étaient sources d'irrégularités (mise en concurrence des prestations ; approbation de la rémunération du Directeur Général Délégué par le Conseil d'administration, conventions réglementées...).

Le présent contrôle a porté sur les exercices comptables 2008-2012 et sur la gestion 2008-2013.

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

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME

La SA d'HLM ICF Habitat La Sablière est une société du groupe ICF, dont la société holding, la société immobilière des chemins de fer (SICF), dite aussi ICF Habitat, filiale de la SNCF, collecte la participation de la SNCF à l'effort de construction, sous forme de prêts sans intérêt ou de subventions, en application des dispositions des articles R. 313-22 et R. 313-45 du CCH.

Outre la holding, le groupe est constitué de 4 entreprises sociales pour l'habitat (ICF la Sablière, ICF Atlantique, ICF Nord-Est, ICF Sud-Est Méditerranée), d'une société de logements à loyers libre, ICF Novedis et d'une filiale privée de transactions immobilière Trans'actif. Ces sociétés regroupent un parc d'environ 100 000 logements locatifs, sociaux, intermédiaires et libres¹ sur l'ensemble du territoire, souvent situés autour des gares et des grandes infrastructures ferroviaires.

ICF la Sablière, filiale créée en 1930, est l'opérateur du groupe le plus significatif, avec près de 35 000 logements situés dans plus de 130 communes d'Île-de-France et 619 employés. La société loge une part importante, soit 42 % des locataires, de cheminots en activité ou retraités. Elle est partie prenante de 13 projets ANRU. Enfin, elle détient 27 foyers.

Le siège social est situé 24, rue de Paradis, à Paris (10^e arrondissement).

¹ Répartition du parc: ICF la Sablière : 34 317 logements, ICF Atlantique : 12 408 logements, ICF Nord-Est : 19 894 logements, ICF Sud-Est Méditerranée : 17 208 logements et ICF Novedis : 14 648 logements (données CUS Sablière 2011).

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Gouvernance

2.2.1.1 Capital et actionnariat

Le capital d'ICF La Sablière est de 23 537 100 € détenu à 99,98 % par la SICF, société elle-même détenue par la SNCF. La société verse à son actionnaire de référence des dividendes, calculés par rapport au taux du livret A. En 2012, ces dividendes ont représenté 878 718 €, soit 3,7 % du capital social.

La SNCF intervient dans la gestion de sa filiale immobilière à divers titres : financement des opérations, ventes de biens immobiliers, autorisations des opérations d'investissement, réservations de logements, audit, personnels détachés... Bien que les objectifs de la SNCF ne coïncident pas nécessairement avec les priorités du logement social, cet adossement constitue un atout pour ICF la Sablière, du fait de l'accès à du foncier bien situé, au financement direct des opérations et de l'occupation du parc par des cheminots aux ressources stables.

2.2.1.2 Changement du mode de gouvernance

Sur la majeure partie de la période contrôlée, de 2008 à 2012, ICF la Sablière était administrée par un conseil d'administration, dont les PDG ont été successivement Monsieur Denis Klein (04/2005-06/2010), Monsieur Dominique Vastel (06/2010- 11/2011), Madame Cécile Queille (11/2011-01/2012) et Monsieur Patrick Jeanselme (01/2012-06/2012).

En juin 2012, la société a modifié son mode de gouvernance en remplaçant son conseil d'administration par un directoire de 4 membres et un conseil de surveillance,

Le directoire est présidé par M. Patrick Jeanselme, salarié de la SNCF détaché auprès de la SICF. Une convention réglementée entre la SICF et ICF La Sablière prévoit sa mise à disposition pour l'exercice de son mandat social de président du directoire. Sa rémunération, débattue lors du conseil de surveillance de juin 2012, est remboursée par La Sablière. Les 3 autres membres du directoire, déjà salariés de la SICF et de ICF la Sablière au titre de fonctions de direction, exercent leurs mandats à titre gratuit, par délibération du conseil de surveillance de juin 2012.

Il est à noter que les représentants des locataires se sont formellement opposés lors du conseil d'administration de mai 2012 à la modification du mode gouvernance, au motif qu'il éloignait les administrateurs des décisions opérationnelles prises par le directoire, en particulier en ce qui concerne les augmentations de loyers. Le nouveau mode de gouvernance a également pour effet d'en augmenter le coût pour la société qui doit rémunérer un président du directoire en sus de son directeur général.

Ce dernier, Monsieur Jean-Luc Vidon, auparavant directeur général délégué, a été nommé directeur général en juin 2012. Il a un contrat de travail salarié avec la SICF, cette dernière le mettant à disposition de la Sablière par convention de 2001. Le montant de sa rémunération, débattu en conseil de surveillance, fait l'objet d'un remboursement par ICF La Sablière.

Le conseil de surveillance de 20 membres, présidé par Mme Cécile Queille, PDG de SICF, s'est réuni à 8 reprises entre juin 2012 et juillet 2013. Outre la présidente, il comprend la SICF et 9 administrateurs, presque tous salariés de la SNCF et de la SICF. En outre, 3 collectivités territoriales (Paris, les Hauts-de-Seine et le Val-de-Marne) 3 locataires et 3 salariés y sont représentés.

Le conseil de surveillance aborde les principaux sujets concernant la société et les procès-verbaux sont détaillés. Toutefois, ils retranscrivent peu de débats, à l'exception des déclarations présentées par les représentants des locataires.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

2.2.1.3 PSP et CUS

ICF la Sablière s'est dotée d'un PSP et a signé en 2011 une CUS, dont la première évaluation - portant sur les deux premières années de la CUS - s'achevait au moment du contrôle de la Miilos.

La société s'est dotée d'une commission d'appel d'offres et applique les dispositions de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par les pouvoirs adjudicateurs non soumis au code des marchés publics.

2.2.2 Organisation et management

2.2.2.1 Fonctionnement de groupe et convention de groupement:

La holding SICF administre le groupement. Elle définit la stratégie du groupe et met à disposition de ses filiales des fonctions transverses, des prestations de service et des expertises, qui leur sont facturées en fonction de clés de répartition. Les services financiers et comptables, juridiques, informatiques, y sont regroupés, ainsi que, depuis 2012, les principales fonctions liées à la gestion des ressources humaines. La holding détient également la SCI Paradis, propriétaire des locaux des sièges administratifs des sociétés du groupement.

Le fonctionnement de groupe implique des flux entre sociétés à divers titres :

- groupement de fait : signée en 2005, une convention de groupement de fait unit la SICF à ses 4 filiales SA d'HLM et à sa filiale de droit privé Novedis². Elle a pour objet « la mise en commun de tous moyens matériels et humains destinés à la fourniture de services [...]. » Le remboursement des frais engagés par le groupement doit « correspondre exactement à la part de chacun dans les dépenses communes sans qu'il puisse en résulter aucune perte, ni aucun profit. »

Obs 1 : Les conditions dans lesquelles la convention de groupement a été conclue sont irrégulières au regard des règles de la commande publique fixées par l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005.

En effet, les prestations de service réalisées par ICF Habitat pour sa filiale ICF La Sablière dans le cadre de la convention de groupement relèvent du droit de la commande publique prévu par l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par les pouvoirs adjudicateurs non soumis au code des marchés publics. Dans la mesure où les services de SICF sont facturés à ICF la Sablière, la convention aurait dû faire l'objet de mesures préalables de publicité et de mise en concurrence, conformément aux dispositions de cette ordonnance.

- Groupement d'achats : une convention du 10 mars 2011 permet aux sociétés du groupe de mettre en commun des appels d'offre, notamment pour les prestations de services et achats d'équipements. Il est rappelé qu'en raison de la participation à cette convention de pouvoirs adjudicateurs soumis aux dispositions de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics, tous les contrats passés au titre du groupement d'achat doivent respecter les dispositions de cette ordonnance.
- Convention de trésorerie signée en 2006, dénoncée en 2012.
- Transactions immobilières impliquant les sociétés du groupe et la SNCF.
- Intervention de la société Trans'actif Immobilier, filiale de SICF, dans les transactions immobilières réalisées par ICF la Sablière.

² La société Novedis est partie à la convention de groupement de fait par avenant du 30 juin 2005, sous son appellation antérieure de « Société française de construction immobilière ».

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

Les services rendus dans le cadre du groupement de fait ne correspondent pas à des prestations de services. Il s'agit d'une mise en commun de moyens régie par un contrat de partage de coûts, refacturés à l'euro / l'euro, auquel adhèrent la SICF et ses filiales.

Les moyens mis en commun couvrent un champ qu'aucun prestataire ne serait en mesure d'assurer en intégralité tout en garantissant l'harmonisation des méthodes, l'implication des collaborateurs, la dynamique et la stratégie de groupe indispensable au bon fonctionnement du Groupe et de ses sociétés. Ce groupement de fait permet de créer et développer les situations de coopération, et de coordination entre toutes les entités du groupe ICF. La rationalisation des prestations ainsi effectuées génère des économies que ne permettrait pas une mise en concurrence.

Observation maintenue.

Les services rendus sont bel et bien facturés à ICF La Sablière. En sa qualité de pouvoir adjudicateur, ICF La Sablière aurait dû procéder à une mise en concurrence.

Il s'agit, en l'occurrence, d'appliquer des dispositions d'ordre législatif qui sont clairement définies dans l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005. La société est par conséquent tenue par cette réglementation.

Obs 2 : ICF La Sablière confie des mandats de vente à la société Trans'actif Immobilier, sans mise en concurrence préalable, ce qui constitue une irrégularité au regard des règles de la commande publique fixées par l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005.

À titre d'exemple, en 2011, ICF La Sablière a signé avec Trans'actif Immobilier 13 mandats pour la vente de 12 résidences (686 logements) et un foyer. Or, dans la mesure où ces prestations sont facturés à ICF la Sablière, elles auraient dû faire l'objet de mesures préalables de publicité et de mise en concurrence.

- Mise à disposition de salariés par SICF, notamment le président du directoire et le directeur général.

2.2.2.2 Conventions « réglementées »

Conformément aux dispositions des articles L. 225-38 et suivants et L. 225-86 et suivants du code de commerce ainsi que de l'article L. 423-10 du CCH, les administrateurs s'abstiennent lors des votes décidant des transactions ou conventions entre ICF La Sablière et leur société d'appartenance, et celles-ci font l'objet d'une procédure d'autorisation en assemblée générale.

Obs 3 : La réglementation applicable aux conventions dites « réglementées » a été imparfaitement appliquée, concernant certaines conventions passées par ICF la Sablière, notamment la convention de groupement de fait du 3 janvier 2005.

La convention de groupement de fait s'analyse comme une convention « réglementée », au sens de l'alinéa 1^{er} de l'article L. 225-86 du code de commerce et de l'article L. 423-10 du CCH. À ce titre, elle est soumise aux procédures d'autorisation et de contrôle prévues par le code de commerce. Or, contrairement aux dispositions des articles R. 225-30 et R. 225-31 du code de commerce, la reconduction annuelle de cette convention ne fait pas l'objet de la procédure applicable aux conventions réglementées, alors que son application génère annuellement des transferts de fonds non négligeables, principalement entre la holding et sa filiale, et aussi entre filiales.

Cette observation concerne également les conventions suivantes :

- la reconduction en 2012 de la convention de groupement d'achats du 10 mars 2011 ;
- la reconduction des conventions de mise à disposition de salariés par SICF et notamment celle du directeur général et du président du directoire.

2.2.2.3 Organisation

Au 31 décembre 2012, ICF la Sablière employait 619 salariés dont 351 gardiens et employés d'immeubles.

Le siège comprend, outre le président du directoire et le directeur général, 6 directions (122 salariés) : clientèle, développement, patrimoine et renouvellement urbain, achats, organisation et contrôle interne, communication et relations publiques, ressources humaines et secrétariat général. Un centre de relations clients localisé à la DT Paris, reçoit les appels téléphoniques et apporte un premier niveau de réponse aux demandes. Il effectue également ses prestations pour deux autres sociétés du groupe, ICF Nord-Est et Novedis.

La société a réorganisé ses services territoriaux en 2013, en remplaçant ses 8 agences départementales par 4 directions territoriales, qui assurent la gestion locative et technique du parc. La gestion de proximité est assurée par des responsables de sites, qui encadrent les gardiens et sont localisés dans les secteurs où la société détient un parc important. Le tableau suivant détaille les logements gérés par direction.

Réponses de l'organisme

Observation 2

Le groupe ICF Habitat et ses quatre ESH se sont engagés, au travers de la signature d'un accord-cadre avec l'État relatif aux engagements d'utilité sociale, ainsi qu'au travers de la signature particulière de conventions d'utilité sociale (CUS), à accélérer leur production et à développer la vente de patrimoine, en bloc ou aux occupants. C'est dans ce cadre que le Groupe ICF a créé TRANS'ACTIF Immobilier en 2010, en vue d'assister les ESH du Groupe ICF Habitat à mettre en œuvre leurs plans de cession de patrimoine.

TRANS'ACTIF Immobilier est utilisé par ICF La Sablière comme un outil au service d'un plan de cession, essentiellement de logements « en bloc » à d'autres bailleurs sociaux, visant à dégager rapidement des ressources pour permettre à la société de répondre à aux objectifs de développement définis dans les CUS en Île-de-France. Cette structure intégrée, qui dispose d'une bonne connaissance des ESH du Groupe ICF Habitat, génératrice de gain de temps dans la préparation des dossiers, a fait preuve d'efficacité puisque l'on comptabilise 573 logements cédés en 2012 et 2013 années pour le compte d'ICF Habitat La Sablière. La flexibilité et la réactivité de Trans'actif constituent un véritable atout dans le cadre de la politique de développement ambitieux de la société.

Observation 3

1/ Convention de groupement de fait

En accord avec nos commissaires aux comptes, compte tenu des conditions normales et habituelles au sein d'une structure juridique de « Groupe » de sociétés dans laquelle elle est passée, il a été décidé de considérer cette convention de groupement de fait telle une convention courante (cette dernière ne devant plus être communiquées en CA/CS).

2/ Convention de groupement d'achats

Cette convention a été portée à la connaissance du Conseil d'administration du 12 mars 2008, qui a autorisé son Président à la signer. Le Conseil d'administration du 9 mars 2011 a été informé d'un avenant à cette convention. Le Président a été autorisé à le signer.

Nouvelles observations de la Miilos

La société Trans'actif Immobilier assure ces prestations à titre onéreux, en prélevant un pourcentage sur les transactions qu'elle réalise.

La SA d'HLM La Sablière est, par conséquent, en sa qualité de pouvoir adjudicateur, tenue de mettre en concurrence. L'observation ne porte pas sur l'efficacité de Trans'actif Immobilier.

Concernant la convention de groupement de fait, le statut de SA d'HLM de La Sablière, ainsi que le fait que coexistent dans le groupement des SA d'HLM pouvoirs adjudicateurs et une société dont l'activité se situe dans le champ concurrentiel (Novedis), conduisent la Miilos à recommander la plus grande transparence possible dans la gestion des flux financiers entre différentes sociétés.

La transparence est l'un des objectifs de la procédure dite des conventions réglementées, prévues à la fois par les dispositions du code de commerce et du CCH.

Il semble également important que la reconduction annuelle de conventions qui ont un impact fort sur le fonctionnement de La Sablière et génèrent des flux financiers non négligeables entre sociétés du groupe soit au minimum régulièrement autorisée par le conseil d'administration et signalée chaque année à l'assemblée générale.

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

Cette convention de groupement d'achats n'a pas été autorisée suivant la procédure des conventions réglementées car elle entrait dans la catégorie des conventions conclues dans le cadre d'un groupe de société, et passées à des conditions normales (au même titre que la convention de groupement de fait).

3/ Convention de mise à disposition de salariés par la SICF et notamment celle du directeur général et du président du Directoire

Cette convention a été autorisée par le Conseil de surveillance du 14 juin 2012 conformément aux dispositions de l'article L. 225-86 et suivants du code de commerce.

Le Commissaire aux Comptes a été informé de la poursuite de cette convention sur l'exercice 2013 par le courrier d'usage qui lui a été adressé le 31 janvier 2014. La convention de mise à disposition apparaîtra donc dans le rapport spécial du commissaire aux comptes pour l'exercice 2013 et sera portée à la connaissance des actionnaires et approuvée par eux lors de l'AGO du 28 avril 2014.

Le conseil de surveillance n'a pas besoin de réitérer son autorisation en 2013 de cette convention de mise à disposition, conclue en 2012 et dont l'exécution s'est poursuivie en 2013. Le CS sera informé de sa poursuite.

Service et localisation	Secteur géographique	Logements gérés
Siège (75 010)	-	-
Dir. territoriale Paris (75 013)	Département 75	7 808
Dir. territoriale Ouest (Levallois-Perret ³)	Départements 78, 92 et 95	9 702
Dir. territoriale Est (Pantin)	Départements 77 et 93	8 943
Dir. territoriale Sud (Maisons-Alfort)	Départements 91 et 94	8 405
Ensemble		34 858

La réorganisation territoriale a induit des mouvements de personnels, tant sur un plan géographique qu'au niveau des postes. Sa mise en œuvre est trop récente au moment du contrôle pour en tirer des conclusions en termes d'amélioration du pilotage ou d'efficacité du service aux locataires. Toutefois, des clarifications s'imposent afin d'éviter les chevauchements de compétences entre les postes créés au sein de la nouvelle organisation (responsable de site, responsable d'unité de gestion, gestionnaire clientèle...). La société vient d'engager le bilan de cette réorganisation.

2.2.2.4 Procédures et contrôle interne

Obs 4 : ICF la Sablière a assez peu développé les outils de pilotage et de reporting. Les procédures partagées, pour la plupart anciennes, nécessitent des mises à jour. Bien que dotée d'un outil informatique performant, la société dépend des prestations informatiques fournies par sa holding SICF.

Le fonctionnement des différents services est relativement décentralisé. Des problèmes d'archivage dans les locaux du siège sont également constatés. Il résulte de ce qui précède que les services d'ICF la Sablière ont pu manquer de réactivité dans le traitement des données : au cours du contrôle, la société a eu des difficultés à remplir de façon homogène les recueils concernant certaines données sur 5 ans (évolution du parc, dates et plafonds de loyer des conventions APL par logement, offre nouvelle, coût final des opérations de développement).

2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE

Acteur majeur du logement social en Île-de-France, ICF la Sablière est caractérisée par son appartenance au pôle immobilier de la SNCF. Tout en inscrivant son action dans le champ des obligations d'un bailleur social, elle est tenue de satisfaire les besoins de son actionnaire. La société, du fait de son fonctionnement « de groupe », peut encore améliorer l'application des dispositions du code de commerce et du CCH relatives à la mise en œuvre des conventions dites « réglementées ». Le développement important de l'offre nouvelle et la récente réorganisation des services rendent nécessaire l'amélioration du contrôle interne, des outils et procédures.

3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE

3.1 OCCUPATION DU PARC

Une part importante des locataires d'ICF la Sablière (42,5 % en 2012) est constituée d'agents de la SNCF, actifs ou retraités. Cette caractéristique confère à la population logée une spécificité par rapport à celle d'autres bailleurs sociaux, notamment en ce qui concerne les revenus.

Les résultats des deux dernières enquêtes OPS confirment qu'en moyenne, le niveau de ressources des locataires est nettement supérieur à ceux de la moyenne des bailleurs sociaux de la région.

³ Deux unités de gestion de 6 personnes chacune ont été conservées à Versailles (78) et Ermont (95).

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos**Observation 4**

Dans la continuité du bilan d'étape à la fin de la première année de sa nouvelle organisation, ICF Habitat La Sablière a prévu d'engager un chantier de rénovation de ses procédures métiers adossé à un travail d'amélioration des outils de pilotage et de reporting.

Concernant l'outil informatique, il s'agit en effet de stratégie et de priorité définies au niveau de la holding ICF. Cependant, ICF Habitat La Sablière tient toute sa place au sein du comité visa informatique qui lui permet de présenter ses besoins d'utilisateur et de formuler des recommandations court, moyen et long terme dans l'intérêt de l'ensemble des sociétés du groupe et, in fine, des clients de l'entreprise.

Dont acte.

En effet, comparée à la moyenne des bailleurs sociaux de la région ÎdF⁴, la société loge deux fois moins de locataires dont les ressources sont inférieures à 20 % des plafonds PLUS et deux fois plus de locataires dont les ressources dépassent 100 % des plafonds PLUS.

Toutefois, la part des nouveaux entrants disposant d'un revenu inférieur à 60 % des plafonds⁵ est en augmentation, avec 67 % en 2012 contre 62 % en 2009 et 2010 et 64 % en 2011.

Enquête OPS	SA d'HLM ICF La Sablière		ESH région ÎdF
	OPS 2009	OPS 2012	OPS 2009
Ressources < à 20 % des plafonds PLUS	9,06 %	8,85 %	17,4 %
Ressources < à 60 % des plafonds PLUS	49,32 %	45,47 %	62,7 %
Ressources > à 100 % des plafonds PLUS	10,26 %	17,60 %	8 %
Bénéficiaires d'une aide au logement*	20,11 %	24,37 %	32,3 %
Familles monoparentales	15,64 %	18,59 %	19,4 %
Familles de 3 enfants et +	8,58 %	9,99 %	11,9 %
Personnes seules	31,46 %	32,25 %	31,5 %
Occupants mineurs	28,56 %	26,41 %	28,1 %
Occupants âgés de + de 65 ans	10,04 %	10,03 %	10,2 %

* Dans son rapport de gestion 2012, p. 18, ICF la Sablière fait état d'un taux de bénéficiaires d'aides au logement de 27 % en 2012.

La loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 a diminué de 10,3 % les plafonds de ressources à compter du 1^{er} juin 2009, ce qui doit être pris en compte pour interpréter l'évolution des ressources des locataires entre 2009 et 2012.

Tous départements confondus, les taux constatés de mutations internes (10,6 % pour 2011 et 12,7 % pour 2012) dépassent largement les objectifs fixés dans la CUS (4 % et 6 %).

3.2 ACCES AU LOGEMENT

3.2.1 Connaissance de la demande

Le centre de relation-clients de la société traite l'ensemble des demandes d'enregistrement de la demande que reçoit la société. Toutes les candidatures examinées en commission d'attribution des logements ont un numéro unique.

Obs 5 : La société n'a pas procédé systématiquement aux radiations dans le fichier du numéro unique.

La société a constaté que la radiation automatique des personnes relogées était aléatoire, et que subsistaient dans le fichier les noms de demandeurs qui n'avaient plus lieu d'y figurer dans la mesure où un logement social leur avait été attribué. Elle a procédé en 2013 à une rectification globale unique de ce fichier, afin d'en radier ses locataires. Le fichier était donc à jour au moment du contrôle. Il est rappelé qu'il relève de la responsabilité du bailleur de s'assurer de façon régulière que le fichier du numéro unique est à jour en ce qui concerne les personnes relogées dans son parc, en application des dispositions de l'article R. 441-2-8 du CCH : « l'organisme qui a attribué le logement procède à la radiation dès la signature du bail sous peine des sanctions pécuniaires prévues à l'article L. 451-2-1 du CCH. »

⁴ Données pour la région Île-de-France tirées de « L'occupation du parc national et son évolution – Niveau régional - CRÉDOC / DGALN – Juin 2010- ».

⁵ Est pris en compte le revenu fiscal n-2 hors prestations sociales non imposables.

⁶ Soit au maximum 18 mois de loyer en principal du ou des logements concernés.

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

Observation 5

Comme l'indique l'inspection dans son rapport, la société a constaté, par divers contrôles, et à la suite des sollicitations de la DRIHL Ile de France, un taux de radiation automatique des attributions insuffisant (déficit constaté début 2013 de 38 %).

Dont acte.

Ce déficit était notamment dû à des anomalies de nos interfaces techniques, entre le Système National d'Enregistrement et l'outil IKOS (éditeur Sopra), ainsi qu'à des doublons. Ce constat nous a conduit, tout au long de l'année 2013, à plusieurs actions correctives, avec les services du Groupe ICF, et avec les collaborateurs de la société : actions techniques, corrections des anomalies, sensibilisation des équipes, et enfin radiations manuelles par les collaborateurs d'ICF Habitat la Sablière en août 2013 de plus de 1200 demandes pour résorber le retard 2012-2013.

La Direction Clientèle effectue désormais tous les 2 mois un contrôle précis du taux de radiation, parallèlement à la résorption progressive, par les services informatiques et l'éditeur, des anomalies techniques. Fin 2013, nous parvenons à un taux de radiation automatique de 90 % et complétons par des radiations manuelles en tant que de besoin.

3.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

3.2.2.1 Rotation et vacance

Le maintien d'un faible taux de vacance constitue l'une des priorités de la société : la direction suit mensuellement la vacance des logements au moyen de tableaux de bord détaillés. Le taux de vacance (hors vacance technique) est stable sur la durée contrôlée, inférieur à la moyenne régionale 2012 de 2,2 %⁷. La vacance commerciale supérieure à 3 mois a connu un pic en 2009 et 2010, avec environ 1 % des logements, avant de redescendre en 2012 à 0,44 %. On note en 2012 une vacance plus importante des logements situés dans les Yvelines (2,6 %). La vacance des parkings est importante.

Le taux de rotation, en diminution, s'élève en 2012 à 6,97 %, il est inférieur à la moyenne régionale de 7,2 %⁸.

Entre 2008 et 2013, les taux de vacance et de rotation s'établissent comme suit :

Taux	2008	2009	2010	2011	2012	2013*
Vacance globale	1,47	2	2,53	1,62	1,31	1,89
Vacance technique	0,42	0,51	0,7	0,45	0,36	0,42
Vacance de moins de 3 mois	0,48	0,56	0,64	0,65	0,51	1,13
Vacance de plus de 3 mois	0,58	0,93	1,19	0,52	0,44	0,34
Taux de rotation	7,26	7,33	8,47	7,66	6,97	5

* Données au 14 septembre 2013.

3.2.2.2 Réservataires

Les réservataires sont correctement identifiés : 80 % du parc de logements est réservé.

La Miilos constatait lors de son précédent contrôle que des conventions avec la SNCF arrivées à échéance continuaient d'être appliquées. On note à ce sujet une évolution puisque ICF la Sablière a entrepris de renégocier les conventions échues, avec pour effet le redéploiement géographique des réservations en fonction des priorités de la SNCF : ainsi, l'Est parisien, l'Essonne ou la Seine-Saint-Denis ont fait l'objet d'un relatif désengagement.

La société a signé en 2012 avec les préfets de la région Île-de-France des conventions de réservation de logements conformément aux dispositions de l'article R. 441-5 du CCH, ce qui a également eu pour effet de modifier le contingent propre de ICF la Sablière (notamment à Paris et dans le 92). À cet égard, la délégation par l'État de ses réservations aux mairies dans le département des Hauts-de-Seine peut constituer un frein aux relogements, les communes délégataires étant parfois peu favorables aux désignations de candidats extérieurs.

Le tableau suivant récapitule les contingents théoriques de réservations.

Réservataire	SNCF	Préfet	Collecteurs 1 %	ICF la Sablière	Mairies et Com d'Agglo.	Conseils généraux	Région	Autres*	Total
Logements	11 863	9 730	460	7 090	4 715	475	342	193	34 868
En %	34 %	28 %	1,3 %	20 %	13,5 %	1,3 %	0,9 %	0,5 %	100 %

*Armée, PTT, EDF, Dargaud éditeur, APEC.

En ce qui concerne le contingent non réservé, la situation est contrastée selon les départements, le contingent propre représentant environ 11 % du patrimoine à Paris, et 35 % en Seine-Saint-Denis. Plus de la moitié se trouve dans des territoires moins attractifs de la seconde couronne.

La société a déterminé une politique d'attribution des logements non réservés (délibération du CA du 12 mars 2008) qui priorise les mutations à caractère social et relogements dans le cadre du renouvellement patrimonial, les bénéficiaires DALO, les accords collectifs puis les détenteurs de numéro unique.

⁷ Source : SoeS, RPLS au 1er janvier 2012 (RIF vacance globale : 3,2 %, vacance technique : 1 %).

⁸ Source : SoeS, RPLS au 1^{er} janvier 2012 (RIF taux de mobilité 7,2 %).

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Le contingent propre sert également à réaliser des réservations au bénéfice des collecteurs d'Action Logement en contrepartie des financements d'opérations ou de garanties d'emprunts auprès des collectivités locales dans les opérations de réhabilitation. Il sert au logement des gardiens. Enfin, des logements peuvent être mis à disposition de la SNCF et des collectivités locales dans le cadre de mutations ou de relogements concourant à la fluidité des attributions.

3.2.3 Gestion des attributions

3.2.3.1 Attribution des logements

Quatre commissions d'attribution des logements (CAL), une pour chaque direction territoriale, se réunissent chaque semaine pour procéder aux attributions. Elles examinent l'ensemble des attributions, quel que soit le statut, conventionné ou non, du logement. En 2012, 2 257 nouveaux locataires sont entrés dans le parc. Le règlement intérieur des CAL et la politique d'attribution sont validés par le conseil d'administration. Un bilan annuel des attributions est présenté au CA.

Le règlement intérieur des CAL, approuvé par le CA, est conforme à la réglementation. Lors du contrôle, 93 dossiers d'attribution, ainsi que les PV des CAL, ont été vérifiés dans trois directions territoriales. Cette vérification n'a fait apparaître aucun dépassement de ressources. Le contenu du bail et des documents annexés (DPE, fiche amiante, exposition au plomb, état des risques naturels et technologiques, règlement intérieur, décompte de surface) n'appelle pas d'observation. Les refus sont motivés.

Obs 6 : Deux irrégularités sont constatées en ce qui concerne le fonctionnement de la CAL et le formalisme des avis d'échéance.

La CAL n'examine le plus souvent qu'une seule candidature par logement, contrairement aux dispositions de l'article R. 441-3 du CCH qui prévoient que « sauf en cas d'insuffisance du nombre de candidats, les commissions examinent au moins trois demandes pour un même logement à attribuer. »

Les avis d'échéance ne font pas apparaître le montant du loyer maximal applicable au logement, contrairement aux dispositions de l'article R. 445-13 du CCH.

Obs 7 : Onze logements conventionnés sont loués à des personnes morales non autorisées par les dispositions de l'article R. 441-1 du CCH, à une association sportive, à des communes et à EDF.

Les dispositions de l'article R. 441-1 du CCH limitent la location de logements sociaux à certaines catégories de personnes morales mentionnées à l'article L. 442-8-1. Or, il est constaté que :

- 4 logements à Massy, Brétigny-sur-Orge et Savigny-sur-Orge (91) sont loués à l'association sportive ES Viry-Châtillon Rugby, par baux signés entre 1996 et 1999.
- 6 logements sont loués à des mairies par baux signés entre 1980 et 1988 (Savigny-sur-Orge, Marolles en Hurepoix, Chelles et Épinay-sous-Sénart). Ces locations avaient initialement pour objet le logement d'employés, d'instituteurs ou l'hébergement d'activités communales.
- 1 logement à Paris est loué à EDF, depuis juillet 1996.

3.2.3.2 Part des cheminots

Les cheminots représentent une part importante des nouveaux entrants, en diminution toutefois d'environ 5 points depuis 2008 :

Année	2008	2009	2010	2011	2012
Nouveaux entrants	2 301	2 446	2 943	2 864	2 557
dont cheminots	45,2 %	42 %	39 %	39 %	40 %

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Observation 6

L'inspection a noté que la CAL n'examine le plus souvent qu'une seule candidature par logement. L'article R. 441-3 du CCH prévoit effectivement que les commissions examinent au moins 3 demandes pour un logement à attribuer, sauf en cas d'insuffisance de candidats.

Nous insistons auprès de l'ensemble des réservataires pour le respect de cette règle, et donnons des orientations particulières aux collaborateurs pour l'attribution des logements non réservés (régulièrement rappelées en CAL par les représentants de la Direction Clientèle).

L'inspection a également noté que les avis d'échéance ne font pas apparaître le montant du loyer maximal applicable au logement. Cette modification est prévue dans le prochain renouvellement de l'appel d'offre éditique, au 1^{er} janvier 2015, appel d'offres lancé par le Groupe ICF pour l'ensemble de ses filiales.

Dont acte.

Observation 7

Les logements loués à l'association sportive ES Viry Châtillon Rugby font l'objet d'une procédure de résiliation de bail pour impayés.

Le logement loué à Paris à EDF se trouvait dans un immeuble acquis et amélioré, au moment de l'acquisition par la société, le bail ayant été poursuivi. Congé a été donné par EDF au 31 janvier 2014. Le logement a été remis à disposition du réservataire initial et reloué depuis le 3 février 2014 à un locataire personne physique.

S'agissant des logements d'Epinais sous Sénart, résidence qui a fait l'objet d'une acquisition amélioration « ex-Icade », la Mairie y avait installé antérieurement à l'acquisition par ICF Habitat la Sablière, une épicerie sociale. Cette vocation a été conservée, compte tenu de l'intérêt de cette activité pour le développement social du site.

Dont acte.

Le précédent rapport de la Miilos avait déjà relevé la nécessité d'améliorer avec la SNCF, qui est la maison-mère d'ICF la Sablière et le principal réservataire de ses logements, les modalités de réservation, afin d'éviter des attributions en inadéquation avec les objectifs du logement social.

En effet, on remarque qu'il est courant que des logements sociaux soient attribués à des personnels de la SNCF affectés en région parisienne. Ceci conduit à attribuer un logement à un agent en mobilité, en lui appliquant le plafond de ressources correspondant à l'ensemble de sa famille, la résidence familiale restant en province. Si le mode de calcul du plafond de ressources est conforme aux dispositions de l'article 1^{er} de l'arrêté du 29 juillet 1987⁹, ICF la Sablière, en sa qualité de bailleur social, doit veiller à l'adéquation entre les ressources réelles du candidat et le logement attribué, en réservant notamment ses logements les plus sociaux aux publics prioritaires.

Elle doit également veiller à ce que le logement continue de constituer la résidence principale du locataire au sens des dispositions de l'article 10 de la loi du 1^{er} septembre 1948.

3.2.3.3 Accords collectifs

Concernant les accords collectifs départementaux prévus par la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre l'exclusion, les objectifs fixés à ICF la Sablière, décrits dans le tableau suivant regroupant l'ensemble des départements de l'Île-de-France, sont globalement dépassés, même si l'objectif n'a pas été toujours été atteint pour certains départements (Paris, 92 et 93) :

Année	2008		2009		2010		2011		2012		2013	
	Obj.	Réal.	Obj.	Réal.	Obj.	Réal.	Obj.	Réal.	Obj.	Réal.	Obj.	Réal.
Ensemble	249	263	255	326	313	353	295	301	320	373	320	401

3.2.3.4 Droit au logement opposable (DALO)

Les engagements de la CUS prévoient qu'ICF la Sablière consacre annuellement 15 % (dont 3 % en ZUS) de ses attributions aux ménages labellisés DALO. La société s'est mobilisée pour atteindre cet objectif, le taux de relogement de publics « DALO » progressant pour atteindre 12 % des attributions en 2013, comme l'illustre le tableau suivant :

Candidatures « DALO »	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Acceptées	35	131	202	133	204	326
% des attributions	1,5 %	5,3 %	6,8 %	4,6 %	8 %	12 %

La mise en service de la base de données SYPLO pourra faciliter le relogement de candidats labellisés « DALO » sur le contingent de logements non réservés.

3.2.3.5 Sorties d'hébergement

Les attributions aux personnes sortant d'hébergement ou de logement adapté ont représenté 5 % des attributions en 2011 et 9 % en 2012, réalisant l'objectif global des attributions annuelles fixé dans la CUS.

Année	2011	2012
Relogés	153	228
Objectifs de la CUS	180	209
En % des relogements	5 %	9 %

⁹ Les dispositions de l'article 1^{er} de l'arrêté du 29 juillet 1987 relatif aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré et des nouvelles aides de l'État en secteur locatif prévoient « ces plafonds sont fixés pour l'ensemble des personnes vivant au foyer au sens de l'article L. 442-12 du code de la construction et de l'habitation, en fonction de la catégorie du ménage ainsi que de la région d'implantation du logement ».

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

3.2.3.6 *Accompagnement social*

ICF la Sablière emploie dans ses directions territoriales 13 conseillères sociales qui suivent les locataires en difficulté et assurent des permanences dans certains sites. Leur action première est de prévenir les impayés et de vérifier la situation des locataires au regard des différentes prestations sociales dont ils peuvent bénéficier. Elles diligenteront systématiquement une enquête sociale préalable à l'accueil de certains candidats (sorties d'hébergement, DALO...). Elles effectuent également un diagnostic préalable au relogement des locataires en cas de démolition. Un accompagnement social lié au logement est demandé pour des situations sociales plus lourdes à prendre en charge. Les cheminots ont en outre accès au service social de la SNCF.

La société travaille avec un réseau d'associations partenaires : l'attribution du logement peut être conditionnée, soit à la signature d'un bail glissant (79 baux), soit à la signature d'un bail associatif (87 baux)¹⁰.

Enfin, ICF la Sablière emploie un référent « accessibilité et handicap » et l'adaptation des logements est décidée au cas par cas en commission.

3.3 LOYERS ET CHARGES

3.3.1 Loyers

La société ne dispose que d'une marge réduite d'environ 6 % sur les loyers de ses logements conventionnés, puisque la grande majorité des loyers atteignait en 2013 les plafonds actualisés des conventions APL.

Du fait du nombre important d'opérations conventionnées en acquisition-amélioration, la société, après enquête, quittance des loyers dérogatoires aux locataires déjà en place dont les ressources excèdent les plafonds (348 loyers dérogatoires au 31 décembre 2013).

Pour un certain nombre de locataires de ses résidences, la société indiquait en décembre 2013 que l'enquête sociale était toujours en cours, alors que le conventionnement avec l'État datait parfois de plus de 2 ans. Sont concernées les résidences n° 837 et 863 (convention avec l'État de juin 2011), n° 8 648 (convention avec l'État de septembre 2011), n° 840 (convention avec l'État de février 2012), n° 8 604 (convention avec l'État d'octobre 2012), et n° 817 (convention avec l'État de novembre 2012).

En décembre 2008, suite à une observation formulée dans le précédent rapport de la Miilos, le CA a décidé de fixer un loyer plafond à l'ensemble des logements non soumis à plafond réglementaire, en se référant aux loyers plafonds des logements PLI définis dans l'arrêté du 29 juillet 2004, assorti d'un niveau de ressources maximum. Le CA a toutefois réservé la possibilité pour la société de baisser ces loyers en fonction du service rendu, de la localisation et des difficultés de relocation des logements concernés.

Sur la période contrôlée, les hausses de loyers sur lesquelles le conseil d'administration a délibéré s'élèvent à :

Année	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Augmentation pratiquée au 1 ^{er} juillet en 2008 et 2009 au 1 ^{er} janvier à compter de 2010	2,55 %	2,94 %	1,17 %	1,05 %	1,73 %	2,15 %
Recommandations ministérielles, LFI ou IRL	2,70 %	2,38 %	1,00 %	1,10 % (LFI 2011)	1,90 % (IRL 3 ^e trim.)	2,15 % (IRL 3 ^e trim.)

¹⁰ Données CUS 2011 p. 44.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

L'évolution des loyers en 2013 est conforme à l'évolution de l'IRL pour l'ensemble des logements, à l'exception des résidences en cours de réhabilitation, pour lesquelles sont négociées avec les locataires des augmentations par paliers consécutives aux travaux, et des acquisitions d'immeubles occupés, pour lesquels des enquêtes sociales permettent de déterminer le montant du loyer par rapport aux ressources des occupants.

Obs 8 : Des dépassements de loyers par rapport aux plafonds des conventions APL sont constatés, pour 32 logements.

Ces dépassements s'échelonnant de 0,89 % à 2,87 %, concernent certains logements de 3 résidences situées à Sartrouville (n° 786), Verneuil-sur-Seine (n° 657) et Villeneuve-Saint-Georges (n° 515). La société a prévu de les résorber dès janvier 2014.

3.3.2 Supplément de loyer solidarité

En 2012, le SLS a rapporté à la société 2,18 M€, avec une moyenne de 1 381 locataires assujettis par mois, et un montant mensuel moyen de 132 € par locataire.

ICF la Sablière applique le barème national défini par le décret du 21 août 2008, depuis le 1^{er} janvier 2009, soit à partir de 20 % de dépassement du plafond de ressources.

Toutefois, les 3 930 logements situés en ZUS ne sont pas assujettis au SLS et d'autres logements en sont exonérés, principalement au titre des programmes locaux de l'habitat (PLH) : 4 252 logements sont exonérés dans les communes d'Alfortville, Limeil-Brevannes, Bagneux, Drancy, Épinay-sur-Seine, Évry, La Courneuve, Paris, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis, Villetaneuse, Fontenay-aux-Roses, Malakoff, Saint-Ouen, Sevran et Trappes.

Par ailleurs, le CA par délibération de décembre 2008, avait décidé d'exonérer de SLS les locataires en place dont les ressources dépassaient les plafonds PLUS, acquittant déjà de ce fait un loyer dérogatoire suite à l'acquisition et au conventionnement de leur logement. Un arrêt du 10 juillet 2013 de la Cour de cassation a confirmé que la société était fondée à appliquer à la fois le loyer dérogatoire et le SLS. Conformément à cette décision, ICF la Sablière appliquera à partir de 2014 le SLS aux locataires s'acquittant d'un loyer dérogatoire.

3.3.3 Charges

Les charges de l'année 2012 n'étant que partiellement régularisées, le contrôle a porté sur celles de l'année 2011 de 438 programmes sur 445. Les charges des sept programmes manquants l'ont été avant la fin du contrôle.

Du fait du nombre élevé de logements et de programmes, la société fait face à des retards en matière de délais de régularisation de charges puisque celles des logements en copropriété sont parfois régularisées tardivement.

Les charges de l'année N-1 des programmes qui ne sont pas en copropriété sont régularisées au cours du mois de juin l'année N.

Les charges sont sur-provisionnées à hauteur de 6,37 %. Cent-sept programmes, soit 22,86 % de ceux étudiés subissent un sous ou sur-provisionnement supérieur à 20 %. Même si 37 des programmes précités ont une surface inférieure à 1 000 m², le provisionnement des charges pourrait être mieux calibré afin de réduire le pourcentage de programmes subissant un sous ou un sur-provisionnement supérieur à 20 %.

Les charges annuelles s'élèvent en moyenne à 22,57 €/m². En revanche, 62 programmes, soit 14,15 % de ceux étudiés, ont des charges annuelles supérieures à 30,00 €/m².

S'agissant des coûts par nature de charges, aucune distorsion n'est à signaler en moyenne. Sont toutefois observées des charges de chauffage annuelles supérieures à 13,00 €/m² dans 14 programmes

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Observation 8

Ces anomalies sont toutes corrigées à la date du 1^{er} janvier 2014.

Dont acte.

- ✓ Verneuil-sur-Seine (HP 0657) : anomalie d'actualisation du loyer plafond en 2000-2001, écart de quelques centimes (les actualisations de loyer plafond sont faites en masse)

16 logements avaient au 31 décembre 2013 des loyers supérieurs au plafond : la non-revalorisation de leur loyer au 1^{er} janvier 2014 (0.90 %) permet de corriger cette anomalie.

- ✓ Villeneuve-Saint-Georges (HP 515) : anomalie d'actualisation de loyer plafond de la convention, de quelques centimes, signée en 1997. La non-revalorisation du loyer des 7 logements concernés au 1^{er} janvier 2014 corrige également l'anomalie.
- ✓ Sartrouville (HP 786) livraison neuve maisons individuelles : la convention APL a été établie en mai 2011 avec des surfaces approximatives. Au moment de la production de décomptes exacts et de l'avenant à la convention APL, en avril 2013, les écarts de surfaces constatés ont été tels que certains locataires ont dépassé les loyers plafonds : ces anomalies ont également été corrigées par la réduction des loyers correspondants (9 logements).

3.4 TRAITEMENT DES IMPAYÉS

Au sein de la société, le traitement des impayés est réalisé à la fois au sein des directions territoriales et du pôle politiques locatives de la direction clientèle. Dans le cadre de leur activité, les personnels traitant de ce domaine s'appuient sur un guide de procédures régulièrement actualisé. Les mesures de prévention sont privilégiées avec l'intervention de nombreux acteurs, notamment les gardiens, les conseillères sociales et les responsables de l'action sociale.

Le suivi des dossiers est efficace puisqu'il existe un panel d'indicateurs sous forme de tableaux et d'états statistiques réguliers offrant une vue précise de la situation. Ces outils permettent d'agir rapidement afin d'éviter un enlèvement des situations.

Consciente de son rôle social qui se veut affirmé, la société tend, autant que faire se peut, à trouver des solutions personnalisées en cas de difficultés financières des locataires. L'organisme a ainsi mis en place en amont une politique active de prévention des expulsions afin de limiter le lancement de procédures contentieuses.

Malgré cette politique volontariste, des expulsions sont effectuées. Elles ont été au nombre de 55 en 2011 et ont ensuite augmenté pour atteindre 56 unités en 2012 et 57 en 2013.

Le tableau ci-dessous récapitule la situation des impayés sur la période 2008-2012 :

Données en k€	2008	2009	2010	2011	2012
Montant des créances douteuses (compte 416)	6 205	7 599	9 346	9 736	11 064
Admissions en non-valeur (+)	850	607	524	745	774
Total des créances douteuses	7 055	8 206	9 870	10 481	11 838
En % des produits	3,39	3,83	4,29	4,35	4,70
Montant des créances simples (compte 411)	13 434	14 091	15 594	15 574	16 158
Total du stock d'impayés	20 489	22 297	25 464	26 055	27 996
En % des produits	9,85	10,41	11,06	10,81	11,11

Au 31 décembre 2011, le ratio « créances locatives », (locataires simples + organismes APL + locataires douteux + créances irrécouvrables) / (loyers + charges récupérées) était de 10,81 % pour une médiane de 15,58 % (valeur Bolero 2011). Au 31 décembre 2012, ce ratio a progressé pour atteindre 11,11 % mais demeure très en deçà de ladite médiane.

La hausse observable de 1,26 point entre 2008 et 2012 est essentiellement la conséquence des difficultés économiques croissantes auxquelles sont confrontés les locataires.

3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

La gestion locative et technique des logements est assurée par les 4 directions territoriales créées lors de la réorganisation. Les 351 gardiens et employés d'immeuble (en ETP) sont encadrés depuis 2013 par 29 « responsables de sites » localisés dans les principales implantations du patrimoine. Ces derniers sont placés sous l'autorité de responsables « d'unités de gestion » en direction territoriale. La société récupère 10 % du salaire des responsables de sites dans les charges locatives. Ce dispositif est complété par des « gestionnaires clientèle » et des « conseillères sociales ». Un pôle patrimoine dans chaque direction territoriale assure le suivi technique, en liaison avec les directions du siège.

Dans 4 sites (Drancy, Villeneuve-la-Garenne, Villemomble les Marnaudes, Paris rue Queneau), la société est particulièrement confrontée à des actes d'incivilité et de délinquance, notamment du trafic de stupéfiants. Elle participe aux dispositifs de prévention de la délinquance mis en place par les pouvoirs publics, entre autres, le groupement parisien inter-bailleurs de surveillance.¹¹

La résidentialisation constitue un moyen de dissuasion. Elle a été réalisée à Paris rue Queneau, à Drancy, mais est parfois rendue malaisée par la configuration des lieux comme aux Marnaudes.

¹¹ Le GIPS assure la surveillance de près de 70 000 logements sociaux.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

La visite de patrimoine a permis de remarquer un défaut de maintenance de la résidence n° 80 à Villeneuve-la-Garenne, qui fait l'objet d'une observation infra. En outre, malgré les travaux réalisés sur le site de la Cité du Nord à Drancy, des difficultés subsistent.¹²

Le centre de la relation-clients centralise tous les appels et apporte un premier niveau de réponse. Les demandes formulées par les locataires sont enregistrées dans le logiciel *gestion des contacts*, qui permet aux directions territoriales et aux personnels d'immeuble de partager et suivre l'information relative à la réclamation et à son traitement. Des tableaux de bord recensent les réclamations reçues et traitées.

ICF La Sablière réalise de fréquentes enquêtes de satisfaction auprès de ses locataires : l'enquête 2012, auprès de 2 300 locataires, a confirmé, par rapport aux deux enquêtes précédentes, la hausse du nombre de personnes globalement satisfaites, avec un taux de 69 % (+10 points entre 2010 et 2012). Les grands motifs d'insatisfaction sont le traitement des réclamations et les délais de la réponse apportée aux demandes.

Des mesures particulières sont également mises en œuvre dans certaines résidences situées en ZUS en contrepartie d'abattements de TFPB (sur-entretien et amélioration du cadre de vie, soutien aux associations de quartier...).

Enfin, le plan de concertation locative est en place et a été renouvelé en 2011. Il prévoit deux niveaux de concertation : un conseil compétent pour l'ensemble du patrimoine et des conseils départementaux. Des réunions avec les 130 amicales de locataires viennent compléter le dispositif.

3.6 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE

ICF la Sablière est caractérisée par la forte réservation de son parc par la SNCF. De ce fait, elle dispose d'une population aux ressources plus élevées que la moyenne des bailleurs sociaux. Sous réserve des quelques observations formulées, la société souscrit aux obligations d'un bailleur social, applique correctement la réglementation et a amélioré ses taux d'attribution aux publics prioritaires.

4. PATRIMOINE

4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

La société détenait, au 1^{er} novembre 2013, 34 868 logements familiaux dont 2 072 individuels, situés dans 469 ensembles immobiliers, environ 19 000 garages et places de parkings et 330 locaux commerciaux. Les logements sont situés en majorité (54 %) à Paris et dans les départements de Seine-Saint-Denis (93) et du Val-de-Marne (94), 11 % sont en ZUS. Les logements sont relativement anciens, avec une moyenne d'âge de 46 ans¹³.

¹² La visite de ce site par les agents de la Miilos, prévue le 10 décembre, a dû être annulée à la suite d'incidents.

¹³ 40 % ont été mis en service avant 1961 et 25 % entre 1961 et 1970.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Départements	Logements familiaux hors foyers	% du parc total	Dont conventionnés	Dont en ZUS	Foyers
75 Paris	7 808	22,39 %	7 043	19	8
93 Seine-Saint-Denis	6 247	17,91 %	6 040	1 039	4
94 Val-de-Marne	4 683	13,43 %	4 105	247	1
92 Hauts-de-Seine	3 745	10,74 %	3 344	884	6
91 Essonne	3 723	10,67 %	3 482	999	4
78 Yvelines	3 227	9,25 %	3 057	0	2
95 Val-d'Oise	2 730	7,82 %	2 610	742	1
77 Seine-et-Marne	2 705	7,75 %	2 420	0	1
Total	34 868	100 %	32 101	3 930	27

Le parc est, en très grande majorité, constitué de logements sous régime de loyer PLUS ou assimilé, réparti comme suit :

Régime de loyer*	PLAI	PLUS	PLS	PLI	Total
En % du parc	1,15 %	82,12 %	9,34 %	7,39 %	100,00 %

* Ou assimilé.

ICF la Sablière détient 27 foyers à Paris en en région Île-de-France, représentant 2 042 équivalents logements. Ces foyers qui hébergeaient principalement des personnels de la SNCF, gérés par l'association Parme, nécessitaient des restructurations.

La société a engagé en 2007 une politique active de restructuration et de conventionnement en résidence sociale. Les 8 foyers situés à Paris ont été réhabilités, le dernier (Chapelle) devant être livré en 2014. Des études portant sur la restructuration et le conventionnement de 5 foyers à Argenteuil, Bagneux, Clichy et Savigny-sur-Orge sont lancées. ICF la Sablière travaille également à la réalisation de nouvelles résidences thématiques en lien avec des partenaires « spécialisés » Coallia, Aurore et Emmaüs.

Au 1^{er} janvier 2014, 14 des 27 foyers sont conventionnés et 11 sont des résidences sociales. 24 sont gérés par l'association Parme, 2 par Coallia et l'un par l'ALJT. Trois nouvelles résidences représentant 436 logements seront livrées en 2014 à Paris (10^e et 12^e) et Montmorency (95).

4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE

La société a accentué son développement depuis 2008, en produisant près de 4 500 logements, soit en construction neuve, soit en acquisition-amélioration. Le comité d'investissement d'ICF La Sablière valide les projets qui sont ensuite soumis à l'autorisation du comité de visa du groupe (comprenant notamment la SICF et la SNCF) s'ils dépassent 1 M€.

La société est dotée d'un PSP, régulièrement actualisé, qui prévoit un programme important de développement et de rénovation du parc dont les projets de rénovation urbaine (cf. §5) ont constitué un volet important. Le PSP a identifié des besoins en travaux importants concernant 57 % du parc (plus de 15 000 €/logement) et moins importants concernant 40 % du parc (moins de 10 000 €/logement).

Les objectifs de la CUS sur la période 2011-2016 prévoient la mise en service de 4 421 logements neufs, (dont 1 113 sur Paris et 1 019 dans les Hauts-de-Seine) la livraison de 1 388 places en foyers (dont 1 002 à Paris et 206 dans les Hauts-de-Seine). La réalisation de cet objectif qui suppose de livrer en moyenne annuelle 737 logements et 231 places en foyers nécessite un effort de développement soutenu jusqu'en 2016.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE

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

• Production depuis 2008 et projets

4 494 logements ont été livrés depuis 2008, soit en moyenne 749 logements par an. La production neuve représentant 287 logements par an en moyenne, le reste est constitué d'acquisitions, détaillé dans le tableau suivant par année et nombre de logements :

Opération	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Total
MOD et VEFA	99	209	192	395	119	710	1 724
Acquisition – amélioration*	157	422	1 604	267	6	314	2 770
Total	256	631	1 796	662	125	1 024	4 494
Dont foyers						394	
Démolitions	133	30	4	78	26	14	285

* Hors rachat de baux à construction.

Plus de 2 400 logements, incluant les foyers, sont soit en projet au début de l'année 2014, soit en chantier, soit en cours de montage d'opération.

• Acquisitions

ICF la Sablière a effectué entre 2008 et 2013 des acquisitions pour 342,8 M€ détaillés dans le tableau suivant :

Vendeur	Montant global TTC 2008-2013	dont immeubles	dont terrains	dont terrains assiette de baux
SNCF	97,75 M€	25,00 M€	8,66 M€	64,09 M€
ICF Novedis	82,23 M€	82,23 M€	-	-
Icade	77,55 M€	77,55 M€	-	-
SNI	19,00 M€	19,00 M€	-	-
Ville de Paris et SIEMP	4,17 M€	3,076 M€	1,09 M€	-
EFA	17,01 M€	-	17,01 M€	-
SEM 92	7,86 M€	-	7,86 M€	-
SPLA Paris Batignolles	4,00 M€	-	4,00 M€	-
Crédit Lyonnais	7,77 M€	-	7,77 M€	-
Autres*	25,47 M€	18,87 M€	6,60 M€	-
Ensemble	342,80 M€	225,73 M€	52,99 M€	64,09 M€

* Access flashage, Commune de Verneuil, Crèteau/Tercieux, EPADESA, Opievoie, RFF, SCI 164 av de Clichy, Via Pierre.

Obs 9 : ICF La Sablière, pour ses acquisitions immobilières auprès des sociétés de son groupe (SNCF ou Novedis), ne dispose pas d'une réelle marge de manœuvre concernant la pertinence et le calendrier des opérations. Ces opérations immobilières internes au groupe ont représenté 180 M€ entre 2008 et 2013.

La société a notamment racheté en 2011 pour 64 M€ TTC les terrains d'assiette des baux à construction de 34 résidences (dont 11 foyers) appartenant à la SNCF (CA 13 décembre 2010). La SNCF a versé la PEEC à la SICF sous forme de subvention pour le financement de cette dépense réalisée sur le seul exercice 2011¹⁴ et dont on peut estimer qu'elle aurait pu être ventilée sur plusieurs années et qu'elle ne présente qu'un intérêt limité pour l'amélioration du logement social.

¹⁴ À l'exception d'une part de 593 k€ dont la cession a été réalisée en 2013.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Observation 9

Les opérations immobilières « internes au groupe » (y compris SNCF) ont concerné :

1. Des immeubles (pour un montant légèrement supérieur à 107 M€), acquis à la SNCF ou à Novedis dans la perspective d'un conventionnement. Toutes ces opérations ont été proposées au Conseil d'Administration ou de Surveillance après vérification par le comité d'investissement d'ICF La Sablière de l'intérêt, pour la société, de ces opérations, situées dans des communes intéressant la société (SNCF ou Novedis ont, dans certains cas, vendus à l'extérieur du Groupe, lorsque la Sablière n'était pas intéressée). Ces opérations ont souvent constitué pour la Sablière l'opportunité de renforcer sa présence dans des communes attractives (Paris, Asnières, Saint Cloud, ...) où il est complexe et rare de saisir des opportunités de développement. La société s'est inscrite dans le calendrier fixé par le vendeur, tout comme elle l'aurait fait avec d'autres, extérieurs au groupe. Enfin, les instances de la Sablière ont veillé à ce que les prix d'acquisitions permettent l'équilibre économique des opérations.
2. Des emprises foncières, dans l'optique de construire des immeubles. Là encore, l'intérêt du positionnement a été examiné au préalable et les opérations se sont faites, avec la SNCF, aux conditions fixées par le service des domaines.
3. Des rachats de baux emphytéotiques à SNCF, ICF La Sablière disposant d'immeubles bâtis de longue date sur des emprises propriété de cette dernière. Le calendrier de ces rachats et leur condition ont fait l'objet de longues discussions entre la Sablière et SNCF, afin de parvenir à un accord jugé comme équilibré par les 2 parties. Cette opération a effectivement entraîné, en 2011, une dépense importante, que la Sablière a toutefois pu absorber. Sur le principe et s'agissant de terrains tous situés en Île-de-France, l'opération présentait un intérêt évident pour la Sablière, lui permettant de maîtriser un foncier dont la valeur devrait croître dans les années à venir. La Sablière pourra, dans certains cas, envisager à moyen terme des opérations de renouvellement patrimonial, voire de densification, sur certains de ces terrains.

La Miilos ne nie pas l'intérêt que peut représenter le lien privilégié entre La Sablière et la SNCF, concernant les opérations de développement.

Le rachat des baux emphytéotiques à la SNCF en 2011 ne semble pas toutefois relever de l'intérêt bien compris du logement social.

En effet, la PEEC versée par la SNCF à La Sablière a servi à racheter à la SNCF des emprises qui, en tout état de cause, étaient déjà occupées par des logements sociaux.

Les 64 M€ versés à cette occasion par La Sablière à la SNCF auraient pu être employés plus utilement au financement d'une offre nouvelle de logement social.

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

Enfin, il est important de souligner que ces acquisitions s'inscrivent dans le cadre d'une politique globale de groupe, et que le lien privilégié d'ICF La Sablière avec SNCF lui permet d'accéder à des emprises foncières remarquablement placées, notamment à proximité des grandes gares parisiennes, où les projets sont à ce jour nombreux. Les acquisitions foncières et immobilières, réalisées dans les conditions évoquées précédemment, constituent donc une opportunité bien plus qu'une contrainte, pour une société qui souhaite mener une politique active de développement à proximité des gares et des axes de transport.

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

Deux directions assurent le développement et la maintenance du parc : une direction du développement de 16 personnes et une direction du patrimoine et du renouvellement urbain de 22 personnes.

ICF La Sablière bénéficie de sa proximité avec la SNCF qui génère des opportunités foncières et favorise le montage des projets avec les collectivités. Elle bénéficie également de l'affectation du versement de la PEEC de la SNCF à sa programmation. La société pratique une densification de l'offre sur ses emprises lorsque c'est possible (opérations à Paris - Fulton et Gergovie-, à Verneuil-sur-Seine, à Chelles, Vaires, Brou).

ICF La Sablière dispose de cahiers des charges « type » et suit les coûts techniques de ses constructions neuves (hors foncier) en réalisant une bibliothèque de prix par nature d'opération ce qui constitue une aide à la négociation des marchés. Toutefois, ces chiffres sont arrêtés au moment de l'appel d'offres et ne sont pas actualisés au vu de la dépense réelle.

Sous cette réserve, la synthèse de ces données fait apparaître des coûts moyens hors foncier allant de 1 885 € HT/m² SH (IDF hors Paris sans sous-sol) à 2 330 € HT/m² SH (Paris avec sous-sol). ICF La Sablière a également engagé en interne l'analyse des délais.

Un observatoire inter-bailleur des coûts de construction (ICF, Batigères, Logement français...) est à l'étude au sein du groupe.

Le contrôle de deux marchés, portant sur les travaux de réhabilitation de 671 logements de la Cité du Nord à Drancy et sur la construction de 17 logements rue de Charonne à Paris, n'a pas fait apparaître d'irrégularités.

4.4 MAINTENANCE DU PARC

La visite de patrimoine du 10 décembre 2013 a permis de constater que les immeubles visités, à l'exception notable de la résidence de Villeneuve la Garenne dont l'état est dégradé, étaient entretenus et dotés de contrôles d'accès en état de marche.

- Réhabilitations : la société s'est dotée d'un plan pluriannuel de travaux et reprogramme régulièrement ses prévisions au regard des engagements pris dans la CUS, des besoins techniques exprimés par les directions territoriales, des objectifs d'amélioration thermique des bâtiments et de ses capacités. La société a lancé des ordres de service pour 950 logements en 2013 et en lancera pour 850 logements en 2014. Le tableau suivant récapitule les réhabilitations achevées depuis 2008, en moyenne 657 logements par an :

Année	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Total
Logements réhabilités	1 322	203	570	1 018	677	150	3 940

- Les DPE ont fait apparaître de gros besoins d'isolation thermique : en effet, plus de 8 000 logements, soit environ 23 % du parc, ont une étiquette énergétique E, F ou G. La société prévoit de résorber une part importante de ce stock {5 000 logements} d'ici à 2020, par réhabilitation, démolition ou cession.
- Le parc est équipé de 727 ascenseurs. La sécurité et la mise aux normes des appareils ont été réalisées dans le respect des échéances prescrites par la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 sur la sécurité des ascenseurs existants. Il subsiste un reliquat de travaux de mise en sécurité à réaliser avant juillet 2014 estimé à 360 k€.
- Les dossiers techniques amiante sur les parties communes ont été réalisés conformément à la réglementation de 2005 et la fiche récapitulative est remise à chacun des locataires en annexe au bail. Le repérage des matériaux de la liste B dans les parties communes, conforme à l'évolution de la réglementation applicable au 1er janvier 2013 a, dans la plupart des cas, été réalisé.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 10 : L'application des récentes dispositions réglementaires concernant l'amiante reste à engager.

Le repérage des matériaux de la liste A dans les parties privatives n'est pas engagé.

L'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, prévue à l'article R. 1334-27 du code de la santé publique, n'est pas réalisée de façon systématique. Cette obligation, mise à la charge du propriétaire par le décret n° 96-97¹⁵ du 7 février 1996, a été précisée par les dispositions du décret n° 2011-629 du 3 juin 2011¹⁶ et ses arrêtés d'application.

Pour répondre aux difficultés opérationnelles et financières soulevées par la mise en oeuvre de ces nouvelles dispositions¹⁷, notamment en ce qui concerne la réalisation des opérations de réhabilitation et les travaux de remise en état des logements en milieu occupé en cas de repérage de matériaux contenant de l'amiante, la société a formé en 2013 l'ensemble de ses équipes techniques et s'est dotée d'une assistance à maître d'ouvrage spécialisée pour certaines opérations.

- Contrats d'exploitation : le contrôle de trois marchés (entretien ménager AO n° 99/08/48 et entretien des espaces verts AO n° 99/11/032 et 033) n'a pas fait apparaître d'irrégularités.

4.5 VENTE DE PATRIMOINE

Au cours de la période contrôlée, l'organisme a réalisé un ensemble de ventes, tant à l'unité qu'en bloc, qui ont généré des plus-values importantes.

- **Vente de patrimoine à l'unité**

La société a procédé à deux ventes à l'unité qui ont dégagé 598 k€ de plus-values (37 k€ en 2009 et 561 k€ en 2010).

- **Vente de patrimoine en bloc**

Outre les ventes à l'unité, la société a également réalisé un ensemble de ventes en bloc :

Années	Acquéreurs (nombre de logements)	Total des logements vendus	Plus-values réalisées en k€
2008	SCI Les Jardins Renaudie	64	- 2 499*
2009	Sans objet	0	0
2010	Sans objet	0	0
2011	SEM 92	50	5 248
2012	OPH 77 (38), Logements français (91), EFIDIS (70)	199	14 413
Total	Sans objet	313	17 162

* La moins-value de 2 499 k€, issue de la cession de 64 logements vides à la société civile immobilière Renaudie, découle d'un choix stratégique de la société. En effet, il s'agissait à la fois de sauvegarder le patrimoine de l'architecte Jean Renaudie et de permettre une mise en accession par un promoteur privé. Il s'agissait surtout de mettre un terme à ce foyer de pertes d'exploitation récurrentes ; enfin eu égard au coût plus que conséquent des travaux de réhabilitation des logements, il a été décidé de les céder avec une moins-value, solution opportune permettant de ne plus grever à l'avenir les comptes de la société.

¹⁵ Décret n° 96-97 du 7 février 1996 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à l'exposition d'amiante dans les immeubles bâtis.

¹⁶ Décret n° 2011-629 du 3 juin 2011 relatif à la protection contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis.

¹⁷ Par exemple, à Cergy, la réhabilitation de la résidence n° 363 a eu un coût élevé dû à la présence de matériaux contenant de l'amiante dans les cages d'escalier qui a obligé la société à créer 14 cages d'escalier provisoires durant les travaux.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Observation 10

Cette observation recouvre plusieurs points différents dans la réglementation amiante.

Point 1 : « Le repérage des matériaux de la liste A dans les parties privatives n'est pas engagé ».

La Sablière possède un certain nombre de DAPP (Diagnostic Amiante Parties Privatives), notamment ceux des opérations récentes d'acquisition amélioration, soit 690 logements.

Par ailleurs, la réglementation applicable au 1/1/2013 a été connue par les arrêtés du 12/12/2012, soit 3 semaines plus tôt : le délai était étonnement court pour une mise en application le 1^{er} janvier.

Cette situation a d'ailleurs amené très peu de bailleurs à engager les DAPP sur la liste A en 2013.

Cette liste ne concerne que les flocages, calorifugeages et faux-plafonds. Ces matériaux n'existent théoriquement pas dans les logements. Ce diagnostic est donc peu utile. La réglementation évoluant régulièrement, nous avons préféré réfléchir en 2013 à un processus qui permette d'avoir une connaissance plus fine que ne l'impose la réglementation quand La Sablière fait intervenir un diagnostiqueur dans un logement, car obtenir un rendez-vous avec le locataire n'est pas toujours aisé.

En 2014, La Sablière envisage de faire des diagnostics dans les logements sur un échantillon de logements sur :

- ✓ la liste A,
- ✓ mais aussi les revêtements de sol, la colle dans les faïences et les carrelages,
- ✓ selon les textes d'application (nous les attendons) de la loi ALUR qui vient d'être votée (en attente de sa promulgation) pour la liste B et le DAPP dans les logements individuels.

Cette recherche permettra d'avoir une meilleure connaissance de la présence ou non d'amiante, notamment pour les travaux de remise en location.

Il convient de souligner que l'évolution quasi continue de la réglementation rend difficile la mise en place d'une politique de diagnostics qui soit systématique et économique.

Il est exact que la réglementation concernant l'amiante a connu des évolutions récentes, et que les bailleurs sociaux n'ont pas toujours eu le temps de s'y conformer.

Cette réglementation, dans son état actuel, était toutefois applicable depuis une année au moment du contrôle et la Miilos souhaitait simplement rappeler la nécessité de sa mise en œuvre.

Cette mise en œuvre comporte plusieurs volets et prendra du temps et des moyens, elle implique que les bailleurs sociaux définissent une politique d'intervention.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

De plus, la doctrine officielle sur l'amiante évolue régulièrement : une avancée importante a été franchie en décembre 2013 avec le logigramme de la Direction Générale du Travail qui a accepté pour la 1^{ère} fois le principe du recouvrement en sous-section 4.

Point 2 : « L'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux contenant de l'amiante n'est pas réalisée de façon systématique ».

Cette évaluation est poursuivie de façon systématique en 2014, en intégrant la recherche de la liste B dans les parties communes afin de mettre à jour le DTA. Le prestataire qui se déplace dans un immeuble fera ses recherches dans les parties communes, et également dans un échantillon de logements (point 1 ci-dessus). Cette optimisation dans la recherche permettra des économies de coûts pour La Sablière.

Point 3 : « La réalisation des réhabilitations en cas de travaux sur des matériaux contenant de l'amiante ».

Le strict respect de la réglementation est recherché sur toutes les opérations de réhabilitation. En complément de la formation de ses équipes techniques en 2013, l'aide d'assistants à maître d'ouvrage a effectivement été mise en place pour maîtriser et piloter la recherche d'amiante comme les solutions techniques et d'organisation. Les conséquences sont nombreuses et lourdes : allongement du délai de plusieurs chantiers, coût élevé de travaux spécifiques, organisation compliquée en milieu occupé.

Quelques exemples de surcoût :

- ✓ Arpajon : 195 logements : surcoût de 323 k€ HT, pour un marché de travaux de 5 040 k€HT, soit + 6,4 % ;
- ✓ Foyer Chevaleret : 132 logements foyer : surcoût de 1 427 k€ HT, pour un marché de 4 690 k€ HT, soit + 30 % ;
- ✓ Cergy Bontemps : 87 logements : 981 k€ HT, pour un marché de 3 943 k€ HT, soit + 24,8 %

L'absence d'accompagnement financier de ces surcoûts importants est une préoccupation forte. L'impact du coût du désamiantage sur le budget des opérations et les difficultés de mode opératoire pourraient impacter le volume et les délais de réhabilitation du patrimoine.

S'agissant des perspectives d'avenir, et alors qu'aucune cession n'a eu lieu en 2013, la société envisage des ventes marginales à l'unité (Franconville) tout en prenant soin d'éviter le mitage d'emprises foncières. Pour ce qui est des ventes en bloc, et ce conformément au plan à moyen terme, il est prévu de céder en moyenne 310 logements par an sur 10 ans afin de dégager 328 millions d'euros de ressources permettant de financer 18 % du total des investissements envisagés.

Les plus-values, engrangées par la société entre 2008 et 2012, s'élèvent à 17 760 k€, se décomposant en - 2 499k€ en 2008, 37 k€ en 2009, 561 k€ en 2010, 5 248 k€ en 2011, 14 413 k€ en 2012.

4.6 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

La société mène une politique de développement dynamique, en offre nouvelle et acquisition-amélioration. Elle densifie ses emprises foncières, et sa proximité avec la SNCF lui ouvre des opportunités. La maintenance et la réhabilitation du parc existant, relativement ancien, continuera de constituer dans les prochaines années un volet important de son action, surtout au regard des obligations concernant la rénovation thermique et l'amiante. La société a lancé une politique de restructuration et de conventionnement de ses foyers, qui va lui permettre d'accueillir des publics plus sociaux, et a réalisé la quasi-totalité de son programme de rénovation urbaine.

5. RENOVATION URBAINE

5.1 PROJETS ET ETAT D'AVANCEMENT

Le programme national de rénovation urbaine (2004-2013) concernant ICF La Sablière, porte sur 14 projets et concerne 3 068 logements (environ 109 M€). Ces opérations sont achevées ou quasi achevées, à l'exception du projet de Neuilly-sur-Marne dont l'avenant n'a pas été retenu et de deux projets retardés :

- Alfortville : l'évolution du projet « Grand ensemble » a modifié les opérations prévues pour la Sablière.
- Villeneuve-la-Garenne : la démolition est achevée mais le projet a évolué du fait du contexte géotechnique occasionnant des travaux complémentaires de réfection des réseaux, des fondations et des planchers des rez-de-chaussée des immeubles.

Obs 11 : Le mauvais état de la résidence de Villeneuve-la-Garenne (435 logements) aurait justifié que la société la réhabilite en priorité.

Les travaux n'étaient pas commencés au moment du contrôle de la Miilos. La visite de patrimoine a notamment permis de constater que deux des halls d'entrée des immeubles habités sont condamnés suite à l'affaissement de leur plancher. Ceci, dans une résidence qui cumule par ailleurs les handicaps sociaux, aurait dû conduire la société, conformément à sa mission de bailleur social, à mobiliser ses moyens et ses équipes sur ce projet, nonobstant les contraintes techniques et institutionnelles qu'il présentait, alors qu'il a au contraire dérivé dans le temps.

Le tableau suivant récapitule les différents projets et leur état d'avancement :

Réponses de l'organisme

Complément d'information au § 4.5 mentionnant qu'aucune cession n'a eu lieu en 2013

En 2013, ICF Habitat La Sablière a procédé à la cession en bloc à d'autres bailleurs sociaux d'un total de 374 logements, auxquels il convient d'ajouter un terrain cédé à un aménageur, pour un montant total de 24,82 M€.

Observation 11

ICF La Sablière est mobilisée sur ce dossier difficile. Le besoin de requalification de ce patrimoine était connu et identifié depuis de nombreuses années par la société. C'est la raison pour laquelle les travaux ont été intégrés dans un projet ANRU dès 2005, prévoyant de la démolition (aujourd'hui réalisée) et des travaux de résidentialisation.

Par contre, l'accélération de la dégradation de l'état du sol est un phénomène plus récent (depuis environ 2010), qui a affecté aussi bien certains halls et beaucoup de caves, que les différents réseaux enterrés extérieurs.

Cette dégradation a amené La Sablière à augmenter le montant de travaux de façon très significative pour y faire face : de 7 082 k€ TTC en 2006 à 12 229 k€ TTC en 2013 pour les travaux de résidentialisation, de démolition des caves, de reprise des halls et du local associatif. La démolition a été achevée en 2010.

Nous avons adapté le programme de travaux et les missions de maîtrise-d'œuvre : une extension de mission et une mission complémentaire ont été intégrées dans l'opération pour la démolition des caves, et la reprise des réseaux enterrés. Un assistant à maître d'ouvrage, rendu nécessaire par la complexité technique du projet, a également été intégré pour coordonner les différents maîtres d'œuvre. Le projet actuel tient compte de l'ensemble de besoins techniques du site.

Par ailleurs, La Sablière dispose sur place d'une équipe locale qui rencontre de réelles difficultés dans la gestion du site (plusieurs agressions physiques, remplacement nécessaire de plusieurs gardiens et employés d'immeuble, trafic de drogue non maîtrisé par les forces de police).

Une équipe de développement social travaille également avec la Mairie et les habitants pour que les chantiers soient bien compris et se passent au mieux.

Nouvelles observations de la Miilos

Il ressort du contenu du fichier, reçu par la Miilos le 13 mars 2014, que la société a réalisé 367 ventes en 2013, dont 359 entre le 19 et le 27 décembre, pour un produit de 24,52 M€, y compris un terrain, un foyer, et les murs d'une agence de la société située à Ermont. Huit logements ont par ailleurs été cédés le 13 novembre 2013, sans qu'il n'en ait davantage été fait état à la Mission.

L'observation de la Miilos prend en compte la complexité du traitement de cette résidence, mais porte sur les délais importants de mise en œuvre.

Communes	Convent [°] ANRU Initiale	Nombre de logements	État d'avancement	Démolit [°]	Réhabilitat [°]	Résidentialisat [°]	Cess [°]	Acquisit [°] - Améliorat [°]	Construct [°]
Alfortville (94)	2009	103	Non réalisé	-	-	103	-	-	-
Argenteuil (95)	2005	507	Réalisé	72	435	435	-	-	72
Courcouronnes (91)	2009	94	Réalisé	-	94	-	-	-	-
Drancy (93)	2008	847	Réalisé	47	-	800	-	-	48
Épinay-sur-Seine (93)	2006	587	Réalisé	-	-	587	-	-	-
Pantin (93)	2007	Reconstitut [°] de l'offre	Réalisé	-	-	-	-	-	36
Paris Goutte-d'or (75)	2007	195	Réalisé	-	195	-	-	-	-
Neuilly-sur- Marne (93)	2007	-	Avenant non retenu	-	-	-	-	-	-
Sartrouville (78)	2006	Reconstitut [°] de l'offre	Réalisé	-	-	-	-	-	10
Sevran (93)	2005	Reconstitut [°] de l'offre	En cours	-	-	-	-	-	41
Trappes (78)	2006	118	Réalisé	18	100	100	-	24	-
Villeneuve-la- Garenne (92)	2006	495	Résidentialisat [°] non réalisée	63	-	432	-	-	68
Villetaneuse (93)	2007	122	Réalisé	-	48	48	64	-	-
Vitry-sur-Seine (94)	2007	Reconstitut [°] de l'offre	Réalisé	-	-	-	-	-	27
Total		3 068		200	872	2 505	6424	24	302

5.2 RELOGEMENT

La totalité des 208 relogements a été effectuée (Trappes, Argenteuil, Villeneuve-la-Garenne et Drancy) dont 79 % dans le parc d'ICF La Sablière et 90 % dans la même agglomération.

5.3 OBJECTIFS D'INSERTION

Au titre des opérations ANRU, et à fin 2012, la société avait globalement rempli ses objectifs d'insertion, même si, par opération, tous les objectifs ne sont pas réalisés, notamment à Trappes.

6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

Au sein de la société, la comptabilité est tenue par le département comptabilité qui fait partie de la direction financière. Ce département est scindé en deux entités qui traitent respectivement de la comptabilité générale et de celle des agences. Ce département emploie 14 agents et son chef dépend du responsable des comptabilités du Groupe. Il est à noter que tous les agents mentionnés ne sont pas directement employés par la société mais par le Groupe.

La direction financière mutualise également un ensemble de services pour la société : contrôle de gestion, gestion de la trésorerie et du financement, maîtrise d'ouvrage du système d'information comptable et financier. Il n'est donc pas possible d'indiquer exactement le nombre d'équivalents-temps plein œuvrant pour la société.

6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

Le contrôle des comptes a mis en relief une comptabilité générale correctement tenue.

6.2 ANALYSE FINANCIERE

Les ratios de la société sont comparés aux référents « Boléro-DHUP » des sociétés anonymes d'Île-de-France (valeur 2011).

6.2.1 L'analyse de l'autofinancement

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

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

En k€	2008	2009	2010	2011	2012
Marge sur accession	0	0	0	0	0
Marge sur prêts	0	- 25	- 2	- 11	- 2
Loyers	158 254	164 201	179 700	187 036	193 526
Coût de gestion hors entretien	- 42 046	- 42 733	- 47 486	- 51 315	- 53 756
Entretien courant	- 12 740	- 13 404	- 13 145	- 15 227	- 15 853
GE	- 5 719	- 5386	- 7 485	- 8 099	- 6 559
TFPB	- 15 371	- 17 338	- 18 773	- 19 912	- 20 654
Flux financier	4 042	1 045	429	559	- 336
Flux exceptionnel	403	335	1 196	1 844	2 565
Autres produits d'exploitation	4 635	5 095	1 781	3 426	1 381
Pertes créances irrécouvrables	- 850	- 607	- 524	- 745	- 774
Intérêts opérations locatives	- 33 043	- 32 463	- 28 999	- 32 770	- 35 004
Remboursements d'emprunts locatifs	- 26 741	- 28 284	- 36 565	- 43 411	- 36 176
Autofinancement net¹⁸	30 824	30 436	30 127	21 375	28 358
% du chiffre d'affaires	19,08	18,08	16,75	11,41	14,61

Sur la période contrôlée, l'autofinancement net régresse, passant de 30 824 k€ en 2008 à 28 358 k€ en 2012, soit une diminution de 2 466 k€ ou de 8,00 %. Toutefois, entre 2011 et 2012, il progresse de 32,67 %, notamment en raison de la diminution sensible des remboursements d'emprunts locatifs qui étaient très élevés en 2011.

En 2011, l'autofinancement net s'est établi à 21 375 k€ ou 11,41 % du chiffre d'affaires, soit un niveau supérieur à celui de la médiane 2011 des sociétés anonymes d'Ile-de-France (10,12 %).

Toutefois, entre 2008 et 2012, l'autofinancement net moyen a représenté 28 224 k€ ou 15,99 % du chiffre d'affaires, soit un niveau sensiblement supérieur à la médiane 2011 sus-indiquée.

6.2.2 Le versement de dividendes

Au titre des exercices 2008 à 2012, la société a versé 4 440 665 € de dividendes à ses actionnaires dont le montant annuel est précisé dans le tableau suivant :

En €	2008	2009	2010	2011	2012
Dividendes versés au titre de l'année	1 286 695	643 347	753 187	878 718	878 718

Le montant de ces dividendes correspond au taux d'intérêt servi au détenteur d'un premier livret de caisse d'épargne au 31 décembre de l'année précédente majoré de 1,5 point.

6.2.3 Les produits

L'ensemble des produits locatifs (loyers des logements, des foyers, des commerces et des parkings) correspondait en 2012 à 76,64 % du montant total des produits. Au cours de cette même année, les produits ont représenté 193 526 k€ contre 187 036 k€ en 2011, soit une hausse de 3,47 %. Sur l'ensemble de la période contrôlée, l'évolution des loyers, en hausse de 22,29 %, est la suivante :

En k€	2008	2009	2010	2011	2012
Loyers des logements*	140 883	145 650	154 973	161 641	166 482
Suppléments de loyer de solidarité	1 192	1 986	3 079	1 904	2 403
Loyers des foyers	1 837	2 318	2 540	3 182	4 006
Autres loyers (commerces, parkings...)	14 342	14 247	19 108	20 309	20 636
Total des loyers	158 254	164 201	179 700	187 036	193 526

(*) Hors charges récupérables.

¹⁸ 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

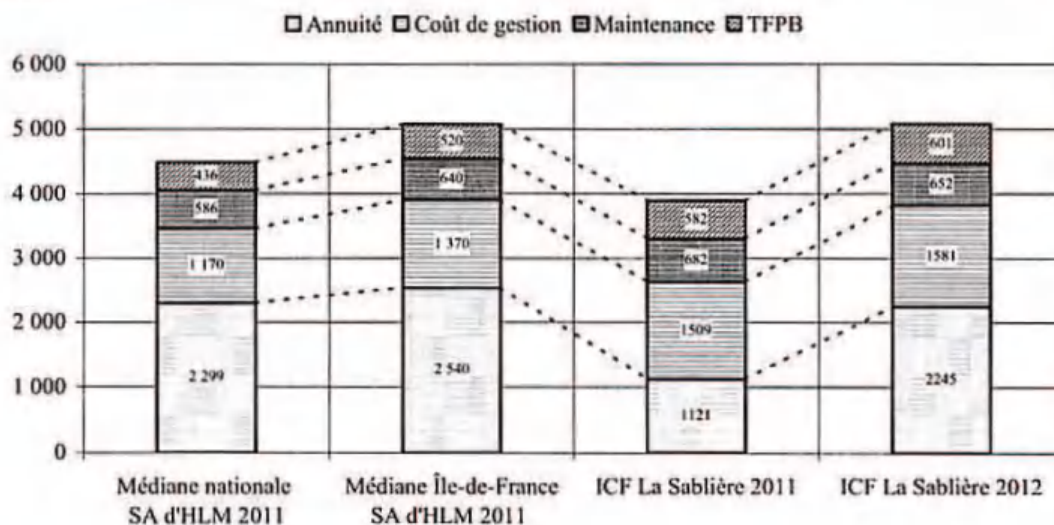
Entre 2008 et 2012, la hausse annuelle moyenne des produits locatifs perçus par la société a été régulière. Elle s'est établie à 5,16 %, notamment du fait de l'accroissement du patrimoine.

Le produit des loyers représentait, en 2011, 4 781 €/lgt, contre une médiane 2011 de 4 560 €/lgt, c'est-à-dire qu'il se situait 4,85 % au-delà du produit médian. Ce produit a ensuite progressé en 2012 pour s'établir à 4 915 €/lgt. Entre 2008 et 2012, il s'est établi en moyenne à 4 671 €/lgt. Sur la période contrôlée, les loyers au logement sont également en hausse constante.

6.2.4 Les charges

Les principaux postes de charges sont récapitulés dans le tableau ci-dessous :

En €/logement	Médiane nationale SA d'HLM 2011	Médiane Île-de-France SA d'HLM 2011	ICF La Sablière 2011	ICF La Sablière 2012
Annuité	2 299	2 540	1 121	2 245
Coût de gestion	1 170	1 370	1 509	1 581
Maintenance	586	640	682	652
TFPB	436	520	582	601



- **Le coût des annuités locatives**

Le montant net de la dette à fin 2012 s'établissait à 1 103 M€. Celle-ci est financée à concurrence de 42 % à taux fixe et de 58 % à taux révisibles.

Au 31 décembre 2012, l'annuité locative versée par la société a doublé par rapport à 2011 (2 245 €/lgt contre 1 121 €/lgt). En 2011, elle équivalait à 1 121 €/lgt et était inférieure de 55,87 % à la médiane régionale (2 540 €/lgt). Rapporté au montant des loyers, le ratio s'établissait pour 2011 à 20,5 %, à comparer avec une médiane de 45,59 %.

La distorsion dans les comparaisons précitées trouve son origine dans le remboursement en 2011 de 36 M€ de crédit in fine (souscrit le 1^{er} septembre 2005 auprès de la SICF pour une durée de six ans) par la société, qui n'est pas considéré comme un remboursement d'annuité. Ce remboursement n'est, par conséquent, pas pris en compte dans l'assiette correspondante. La véritable comparaison de la médiane ne peut donc être effectuée qu'avec l'année 2012, au cours de laquelle les annuités ont représenté 2 245 €/lgt comme sus-indiqué, soit 11,61 % de moins que ladite médiane. Rapporté au montant des loyers, le ratio s'établissait pour 2012 à 39,9 %, à comparer avec la médiane précitée de 45,59 %.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Les intérêts locatifs sont passés de 1 017 €/lgt en 2008 à 978 €/lgt en 2012, soit un retrait de 3,83 %. En 2011, ils représentaient 904 €/lgt, à comparer avec une médiane de 970 €/lgt. Rapporté au montant des loyers, le ratio s'établissait en 2011 à 16,5 % pour une médiane de 19,0 %. Il a ensuite modérément augmenté en 2012 pour atteindre 17,4 %.

Au regard de la forte propension à se développer de cet organisme, ses annuités et les intérêts locatifs concomitants demeurent modérés.

- **Le coût de gestion hors entretien**

Le coût de gestion 2012 est constitué à hauteur de 55,6 % de frais de personnel, de 31,6 % de frais généraux et de 12,8 % d'impôts et taxes (hors TFPB).

Sur la période contrôlée, le coût de gestion a progressé chaque année, passant de 1 322 €/lgt en 2008 à 1 581 €/lgt en 2012. Celui-ci équivalait en 2011 à 1 509 €/lgt, soit 10,14 % de plus que la médiane qui s'établissait à 1 370 €/lgt. Il a ensuite augmenté de 4,77 % pour atteindre 1 581 €/lgt.

Comparativement aux loyers, le coût de gestion en représentait 27,6 % en 2011 contre une médiane de 27,61 %. Ce ratio a ensuite augmenté pour atteindre 28,1 %.

- **Le coût de la maintenance**

Sur la période contrôlée, le coût de la maintenance qui regroupe l'entretien courant et le gros entretien est passé de 578 €/lgt en 2008 à 652 €/lgt en 2012, soit un accroissement de 12,80 %. Pour l'année 2011, il était supérieur de 6,56 % à la médiane (682 €/lgt contre 640 €/lgt). Il a ensuite décliné pour revenir à 652 €/lgt en 2012. En moyenne, entre 2008 et 2012, il a représenté 620 €/lgt, soit un niveau proche de la médiane 2011 précitée.

Le coût de maintenance s'établissait à 12,5 % des loyers en 2011, soit un coût équivalent à la médiane de référence (12,47 %).

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

En 2012, 3 378 logements n'étaient pas assujettis à la taxe foncière sur les propriétés bâties ou bénéficiaient d'un dégrèvement partiel parce que situés en ZUS ou ayant fait l'objet de travaux, notamment des travaux en faveur des personnes à mobilité réduite, dit *dégrèvement PMR*.

Le montant de la TFPB est passé de 15 371 k€ en 2008 à 20 654 k€ en 2012, soit de 481 €/lgt à 601 €/lgt. Alors que la médiane 2011 s'établissait à 520 €/lgt, le coût de la taxe foncière pour la société représentait, cette même année, 582 €/lgt, soit 11,92 % de plus. Rapportée au montant des loyers, ladite taxe en représentait 10,6 % en 2011 contre 9,92 % pour la médiane. En 2012, la proportion a progressé pour atteindre 10,7 %.

6.2.5 L'analyse de la structure du bilan

Le tableau qui suit présente les principaux postes de la structure du bilan :

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

En k€	2008	2009	2010	2011	2012
Capitaux propres	392 317	432 165	506 829	573 119	633 152
Provisions pour risques et charges	2 782	3 055	3 492	3 929	4 251
<i>Dont PGE</i>	0	0	0	0	0
Amortissements et provisions (actifs immobilisés)	598 918	639 999	647 551	664 237	694 868
Dettes financières	886 874	895 994	973 603	1 007 931	1 120 230
Actif immobilisé brut	-1 792 784	-1 899 276	-2 066 490	-2 214 997	-2 350 416
Fonds de Roulement Net Global	88 107	70 937	64 986	34 219	102 086
FRNG à terminaison des opérations¹⁹					191 547
Stocks (toutes natures)	0	0	0	3 959	4 203
Autres actifs d'exploitation	75 956	84 665	133 034	141 344	141 926
Provisions d'actif circulant	- 4 927	- 5 966	- 7 254	- 7 590	- 8 771
Dettes d'exploitation	- 18 715	- 18 411	- 23 004	- 27 730	- 29 156
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	52 315	60 288	102 777	109 984	108 201
Créances diverses (+)	2 646	14 432	23 535	13 129	14 943
Dettes diverses (-)	- 29 026	- 33 887	- 31 836	- 34 552	- 47 841
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	- 26 380	- 19 455	- 8 301	- 21 423	- 32 998
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	25 935	40 833	94 476	88 561	75 304
Concours bancaires	388	549	40 284	55 669	2 093
Trésorerie nette	62 559	30 654	10 794	1 238	28 875

- **Les ratios de FRN et la trésorerie**

	2008	2009	2010	2011	2012
FRNG	3,66	2,78	1,89	1,00	3,05
Trésorerie	2,60	1,20	0,31	0,04	0,86
Part du FRN dans la trésorerie	140,77 %	231,66 %	609,68 %	2 500 %	354,65 %
(P.M. dépenses mensuelles en k€)	24 040	25 473	34 451	34 131	33 519

Au 31 décembre 2012, la structure financière de la société est solide avec une trésorerie en très nette hausse par rapport à 2011.

- **Le fonds de roulement net global**

Ramené au niveau de son activité, le FRNG de l'organisme se situait entre 2008 et 2012 en deçà de la médiane régionale. Il ressort ainsi à 102 086 k€ fin 2012, soit 3,05 mois de dépenses moyennes contre 3,78 mois pour la médiane 2011.

Entre 2008 et 2012, le FRNG a augmenté de 13 979 k€, soit de 15,87 %, passant de 88 107 k€ à 102 086 k€.

La forte hausse, observée en 2012, est imputable à l'accroissement sensible des capitaux propres, amortissements/provisions et dettes financières, qui n'a pas été compensé par l'augmentation de l'actif immobilisé brut.

Le fonds de roulement à terminaison des opérations, calculé à partir des fiches de situation financière et comptable établies par la société, s'élève à 191 547 k€, et lui permet de mener à terme sans difficulté les opérations en cours.

- **Le besoin en fonds de roulement**

Sur la période contrôlée, le cycle d'exploitation a généré chaque année un besoin en fonds de roulement.

¹⁹ 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

L'analyse du bas de bilan fait ainsi ressortir des besoins en fonds de roulement respectifs de 52 315 k€ en 2008, de 60 288 k€ en 2009, de 102 777 k€ en 2010, de 109 984 k€ en 2011, et enfin de 108 201 k€ en 2012 qui constituent des besoins de trésorerie à court terme issus du cycle d'exploitation.

• La trésorerie

La trésorerie disponible a considérablement fluctué entre 2008 et 2012, nécessitant notamment, en 2010 et 2011, l'apport de concours bancaires pour permettre à l'organisme de disposer d'une trésorerie positive. Le recours à des concours bancaires en 2010 et 2011 est lié à la nécessité de trouver de l'argent frais pour assurer le préfinancement d'opérations d'investissement.

La trésorerie se situe très en-deçà de la médiane des sociétés anonymes d'Île-de-France, puisque l'organisme disposait au 31 décembre 2012 d'une trésorerie nette de 28 875 k€ couvrant 0,86 mois de dépenses moyennes pour une médiane 2011 de 2,94 mois.

Entre 2008 et 2012, la trésorerie a reculé de 53,84 %. Elle se situait en moyenne au 31 décembre à 26 842 k€. La hausse observée en 2012 trouve son origine dans la forte augmentation du fonds de roulement net global associée à la diminution du besoin en fonds de roulement.

Plus généralement, le niveau relativement modeste de la trésorerie de cet organisme est le corollaire de son fort développement qui nécessite en permanence la mobilisation de capitaux.

Une convention de trésorerie a été signée, le 12 juillet 2011, entre la société et la Société Immobilière des Chemins de fer Français (SICF), afin de définir les conditions dans lesquelles les besoins ou les excédents de trésorerie d'ICF La Sablière pourront être financés ou déposés auprès de la SICF. À partir de 2014, les excédents de trésorerie de la société ne seront plus remontés à la SICF.

6.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

L'organisme réalise une analyse prévisionnelle sous forme de plan à moyen terme. Ce plan est réactualisé chaque année au mois d'avril. La dernière version de 2013 présente le plan à moyen terme 2013-2022.

Les principales hypothèses de hausse retenues sont les suivantes : Inflation : 1,7 %, Livret A : 2,25 %, Rémunération des placements : 2,5 %, Indice de revalorisation des loyers : 1,2 % pour 2014 et 1,7 % de 2015 à 2022, Taxes foncières sur les propriétés bâties : 4,0 %, Frais de personnel : 3,0 %, Frais de gestion : 1,7 %.

Ces hypothèses sont cohérentes en tendance même si le taux de rémunération du livret A est passé à 1,25 % au mois d'août 2013.

Cette analyse respecte en grande partie les engagements formalisés dans la CUS (2011-2016). Il est notamment prévu de livrer 1 091 logements jusqu'en 2016. Entre 2013 et 2022, le patrimoine s'accroîtrait de 4 708 unités en comptant 3 527 cessions évaluées chacune à 70 000 € et 718 démolitions.

Les différentes projections figurant dans la simulation aboutissent aux prévisions suivantes :

En K€	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Capacité nette d'autofinancement	20 526	8 333	20 264	14 114	16 977	17 022	20 782	21 687	19 343	20 659
Trésorerie de clôture	16 337	3 121	102 955	106 086	110 238	110 978	115 540	121 070	124 320	128 953

La lecture de ce tableau met en lumière une quasi-stabilité de la capacité nette d'autofinancement sur la période (+ 0,65 %). La trésorerie progresse fortement à partir de 2015 du fait notamment d'une diminution des investissements et d'un accroissement des subventions perçues. Ainsi, entre 2013 et 2022, la trésorerie de clôture est multipliée par 7,89.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Un autre ratio à prendre en compte est l'endettement net en années de loyers. Celui-ci passe de 6,34 en 2014 à 6,44 en 2022 alors qu'il se situait à 5,99 en 2013. Un ratio de près de 6,5 étant considéré comme un maximum, la société essaie de maximiser au cours de la période l'effet de levier induit par sa capacité d'endettement. Ce fort taux d'endettement est la conséquence d'une politique volontariste d'accroissement du patrimoine lié aux besoins en logements sociaux de la région Île-de-France. D'ici 2022, l'organisme prévoit donc de concilier un accroissement de patrimoine avec la préservation de ses ratios financiers sachant que ces derniers ne sont pas extensibles à l'infini.

6.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE

Faisant partie d'un groupe structuré d'envergure implanté sur tout le territoire, la société ICF la Sablière, forte de son ancienneté et de sa proximité avec la SNCF, est un organisme solide et bien géré. Fondée sur un développement induit par les forts besoins en logements sociaux de la région Ile-de-France, sa stratégie a pour corollaire un endettement soutenable mais non expansif en termes d'annuités de loyers correspondantes. En cas d'écart entre les hypothèses et la réalité, notamment l'atteinte du nombre de ventes annuelles, la société aura la possibilité de réduire son expansion ou du moins de l'étaler sur une période plus longue. Celle-ci sera donc ajustée au regard des prochaines versions du plan à moyen terme.

7. CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS

7.1 PERIODE A VERIFIER

La vérification des cotisations a porté sur les exercices 2010 à 2013 pour la cotisation de base, 2010 à 2012 pour la cotisation additionnelle, et 2010 à 2012 pour le prélèvement sur le potentiel financier

7.2 CONTENU DE LA VERIFICATION

L'organisme a procédé aux déclarations des cotisations à la CGLLS et a acquitté les règlements correspondants.

7.2.1 Cotisation de base

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

7.2.2 Cotisation additionnelle

Le contrôle de cette cotisation a fait apparaître une erreur dans la détermination de l'assiette de l'autofinancement net servant au calcul. L'organisme a pris en considération les lignes 2.21 et 2.22 des remboursements en capital des emprunts locatifs au lieu de la ligne 2.21 seule. Il en résulte une différence de 220 654 €, conduisant à une minoration de la cotisation due de 24 272 €. La société a procédé au remboursement de cette somme suite à un contrôle de la CGLLS.

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

La société n'a pas été redevable de ce prélèvement puisqu'elle n'a pas atteint le seuil de recouvrement.

7.3 CONCLUSION SUR LE CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS

Compte tenu de ce qui précède, le contrôle des cotisations versées par la société à la CGLLS a mis à jour un versement déficitaire de 24 272 € au titre de la cotisation additionnelle de l'année 2010, versement régularisé.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

8. CONCLUSION

Acteur majeur du logement social en Île-de-France, ICF la Sablière appartient au pôle immobilier de la SNCF. La société, dans le cadre de ses relations avec les entités du groupe ICF n'applique pas complètement les dispositions du code de commerce et du CCH relatives à la mise en œuvre des conventions dites « réglementées ». Le développement important de l'offre nouvelle et la récente réorganisation des services rendent nécessaire l'amélioration du contrôle interne, des outils et procédures.

Du fait d'une forte réservation de son parc par la SNCF, la société loge une population aux ressources plus élevées que la moyenne des bailleurs sociaux mais elle a amélioré ses taux d'attribution aux publics prioritaires.

La société mène une politique de développement dynamique, en offre nouvelle et acquisition-amélioration. La maintenance et la réhabilitation du parc existant, relativement ancien, continuera de constituer dans les prochaines années un volet important de son action, surtout au regard des obligations concernant la rénovation thermique et l'amiante. La société a lancé une politique de restructuration et de conventionnement de ses foyers, qui va lui permettre d'accueillir des publics plus sociaux, et a réalisé la quasi-totalité de son programme de rénovation urbaine.

La situation financière de la société est saine avec une bonne maîtrise des impayés locatifs et de l'endettement. L'analyse prévisionnelle confirme la solidité financière.

Réponses de l'organisme**Nouvelles observations de la Miilos****Conclusion**

Le Pacte d'objectifs et de moyens signé en juillet 2013, entre l'État et l'USH, engage les bailleurs sociaux franciliens à poursuivre leur effort de développement de l'offre, mais également à adapter leur patrimoine notamment en matière de rénovation thermique.

Il pose les bases de la réforme des attributions, pour donner à ces dernières plus de transparence, favoriser la fluidité et les parcours résidentiels.

Il vise à donner toute sa place à l'accueil des publics prioritaires et à favoriser l'accompagnement social.

ICF Habitat La Sablière est, en Île-de-France, l'un des acteurs de cette dynamique et veillera, dans les années à venir, à poursuivre dans ces différents domaines des politiques dynamiques, tout en veillant à préserver la solidité financière rappelée dans ce rapport.

La maîtrise des coûts de production et de gestion demeurera une priorité, dans un environnement aujourd'hui marqué par l'incertitude sur la stabilité des financements publics au moment où les capacités d'investissements sont « mises à l'épreuve » par le coût du foncier, de la construction et de la réhabilitation (notamment au regard du risque amiante).

Dans une région qui va connaître de profondes évolutions, avec la création au 1^{er} janvier 2016 de la Métropole du Grand Paris, ICF Habitat La Sablière entend renforcer sa gestion de proximité et conforter son rôle d'acteur du logement au service des politiques territoriales de l'habitat.

Réponse apportée par

Monsieur Patrick JEANSELME,
Président du Directoire
ICF Habitat La Sablière

le 10 mars 2014

