

**Rapport définitif n° 2013-038 Mai 2014**

**Société coopérative d'intérêt collectif d'HLM**

**Maison familiale de la région parisienne (MFRP)**

**Paris (75)**

# FICHE RÉCAPITULATIVE DU RAPPORT DÉFINITIF

## N° 2013-038

### SCIC MAISON FAMILIALE DE LA RÉGION PARISIENNE « MFRP » – 75

**À la date du contrôle :**

Président Directeur Général : Jean ROUGNON  
 Adresse : 162, boulevard de Magenta  
 75 010 PARIS

Nombre de logements familiaux gérés : 234

Nombre de logements familiaux en propriété : 234

Nombre d'équivalents logements des foyers en propriété : 0

Indicateurs	Organisme	Réf. nat.	Réf. région
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	-3.5	1.17	0.83
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	24.5	46.7	32.3
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vac. techn.(%)	1.36	1.4	1.1
Loyers mensuels (€/m <sup>2</sup> de surface corrigée)	3.92	2.99	3.35
Loyers mensuels (€/m <sup>2</sup> de surface habitable)	6.61		
Fonds de roulement net global à term. des op. (mois de dépenses)	nc		
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	15.46	nc	
	Quartile : nc		
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	6.4	nc	
	Quartile : nc		
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	20.4	nc	
	Quartile : nc		

**Présentation générale de l'organisme** *La société coopérative MFRP, avec 264 logements gérés, n'a pas la taille critique pour intervenir efficacement en région Île-de-France. En l'absence d'accord avec son actionnaire majoritaire, le collecteur Plurial entreprises, une stratégie crédible de développement n'a pu être définie à ce jour.*

**Points forts**

- Situation bilantielle favorable et existence de réserves financières disponibles pour le développement
- Patrimoine attractif en zone tendue

**Points faibles**

- Absence de taille critique et patrimoine dispersé
- Absence de stratégie crédible de développement faute d'accord avec l'actionnaire majoritaire
- Coûts de gestion très élevés et exploitation déficitaire
- Gestion d'ensemble perfectible

- Anomalies ou irrégularités particulières**
- Décomptes de surface corrigée non fournis
  - Contrats d'exploitation et de maintenance non remis en concurrence
  - Absence d'information obligatoire sur les délais de paiement

**Conclusion** MFRP bénéficie d'une situation bilancielle favorable et de ressources disponibles pour assurer son développement, mais la société ne dispose pas de la taille critique pour intervenir efficacement en région parisienne, ce qui se traduit notamment par des coûts de gestion au logement très élevés et un résultat d'exploitation déficitaire. Les divergences avec l'actionnaire majoritaire sur la gouvernance de la société n'ont pas permis à ce jour de définir une stratégie de développement crédible de MFRP dans le cadre du groupe PLURIAL Entreprises. La société entre dans le cadre d'application des dispositions de l'article L. 324-I du CCH qui prévoit la possibilité de dissolution des organismes de taille insuffisante.

Le contrôle a fait apparaître des insuffisances et irrégularités, qui nécessitent la mise en place de correctifs appropriés : dépassement de plafond de loyer, non-respect des règles de la commande publique concernant les marchés d'exploitation et de maintenance, absence d'analyse financière prévisionnelle...

Précédent rapport Miilos : n° 2005-197 de juillet 2006  
Contrôle effectué du 9 avril au 3 octobre 2013  
Diffusion du rapport définitif : Mai 2014

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



# RAPPORT D'INSPECTION N° 2013-038

## SCIC MAISON FAMILIALE

### DE LA RÉGION PARISIENNE "MFRP" - 75

#### SOMMAIRE

<b>1. PRÉAMBULE.....</b>	<b>2</b>
<b>2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME ET DE SON CONTEXTE.....</b>	<b>2</b>
2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME .....	2
2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT.....	2
2.2.1 Gouvernance .....	2
2.2.2 Organisation et management.....	3
2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE.....	4
<b>3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE .....</b>	<b>4</b>
3.1 OCCUPATION DU PARC .....	4
3.2 ACCES AU LOGEMENT .....	4
3.2.1 Connaissance de la demande.....	4
3.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme.....	4
3.2.3 Gestion des attributions.....	5
3.3 LOYERS ET CHARGES.....	5
3.3.1 Politique de loyer .....	5
3.3.2 Les charges récupérables.....	6
3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES .....	6
3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES .....	7
3.6 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE .....	8
<b>4. PATRIMOINE.....</b>	<b>8</b>
4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE .....	8
4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE .....	8
4.2.1 Le plan stratégique de patrimoine .....	8
4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE .....	9
4.3.1 Rythme de construction depuis les 5 dernières années et objectifs de production .....	9
4.3.2 Capacité de l'organisme à construire ou acquérir des logements.....	9
4.4 MAINTENANCE DU PARC .....	9
4.5 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE.....	10
<b>5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE.....</b>	<b>10</b>
5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE.....	10
5.2 ANALYSE FINANCIERE.....	10
5.2.1 L'analyse du compte de résultat : la rentabilité de l'organisme .....	11
5.2.2 L'analyse du bilan : la structure financière .....	14
5.3 ANALYSE PREVISIONNELLE .....	15
5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE.....	15
<b>6. CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS.....</b>	<b>15</b>
6.1 PERIODE A VERIFIER.....	15
6.2 CONTENU DE LA VERIFICATION .....	16
6.2.1 Cotisation de base .....	16
6.2.2 Cotisation additionnelle .....	16
6.2.3 Prélèvement sur le potentiel financier (article L423-14 du CCH).....	16
6.3 CONCLUSION SUR LE CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS .....	16
<b>7. CONCLUSION .....</b>	<b>17</b>

## 1. PRÉAMBULE

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

Le précédent contrôle par la Miilos de La Maison Familiale de la Région Parisienne a été réalisé en 2006.

Après une période d'inactivité, la société, au moment du contrôle, venait de reprendre 263 logements issus de 6 SCI du collecteur 1 % AILT. La gestion de ces logements constituait l'activité principale de la société. Quelques irrégularités et insuffisances étaient mises en évidence par le contrôle, qui soulignait également la nécessité d'une réflexion stratégique sur le développement de la société et sa mission sociale.

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

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

La société coopérative d'intérêt collectif (SCIC) d'HLM MFRP, était une filiale du collecteur AILT, qui a fusionné en 2010 avec le groupe PLURIAL Entreprises. Cette fusion s'inscrit dans le cadre de la réforme du 1 % Logement qui vise au regroupement des collecteurs et à la réorganisation du réseau des CIL. Le protocole de fusion a concerné également le GIT qui est un autre collecteur, spécialisé dans la collecte auprès des entreprises du secteur transport (ferroviaire, routier, maritime, aérien et fluvial).

La société a donc connu une évolution de sa gouvernance, mais son champ d'activité demeure le locatif social. La société possède 234 logements familiaux. Elle exerce son activité de gestion locative sur le périmètre géographique de la région parisienne.

Son patrimoine n'est pas concerné par les opérations de renouvellement urbain.

Pour les années à venir, la MFRP souhaite s'investir dans le développement d'établissement pour personnes âgées et l'accession sociale.

### 2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

#### 2.2.1 Gouvernance

Au 1<sup>er</sup> janvier 2013, le Conseil d'administration de la SCIC d'HLM MFRP compte 18 membres et est présidé depuis décembre 2010 par Jean Rougnon.

L'assemblée générale du 30 juin 2011, a décidé la transformation de la société coopérative de production d'HLM en SCIC d'HLM en adoptant les nouveaux statuts correspondants. Le 30 novembre 2011, le conseil d'administration de la SCIC a été désigné et le collège de vote approuvé en mars 2012.

Le capital social de la société est variable conformément à l'article 1 des statuts et s'élève au 31 décembre 2012 à 8 500 k€, représentant 8 144 445 parts sociales entièrement libérées.

Réponses de l'organisme	Nouvelles observations de la Miilos
<p>À la date du contrôle :</p> <p>Président Directeur Général : Jean ROUGNON</p> <p>Élection d'un nouveau Président au 2 avril 2014 (conseil d'administration)</p> <p>Président Directeur Général : Raymond COMBETTES</p> <p>Directeur Général délégué : Michel DOMANGE</p>	<p>Vu.</p>

Pour les années à venir, la MFRP souhaite – tout en construisant ses opérations d'accession - s'investir dans le développement de foyers pour personnes âgées et pour personnes handicapées, sans oublier ses objectifs en matière de logements locatifs.

Vu.

Il est détenu par 112 associés-coopérateurs qui se répartissent au sein de cinq collèges : la PEEC et Action Logement (35 % des droits de vote), les collectivités publiques (17,5 % des droits de vote), les organismes professionnels du transport et les caisses de retraites (17,5 % des droits de vote), les locataires et bénéficiaires des activités de la coopérative (17,5 % des droits de votes) et les salariés (10 % des droits de vote).

La valeur nominale de la part sociale s'élève à 15,25 €.

Le conseil d'administration se réunit au moins deux fois par an. Les procès-verbaux du conseil d'administration sont détaillés, ils permettent aux administrateurs de prendre les décisions concernant la stratégie et la gestion de la société.

Un protocole de fusion a été signé le 23 septembre 2010 entre le CIL AILT, le GIT et PLURIAL Entreprises, suite à l'absorption de l'AILT par PLURIAL Entreprises. Ce dernier est devenu, suite à la fusion, l'actionnaire majoritaire de la MFRP. Depuis la transformation du statut juridique de la MFRP, alors société coopérative de production d'HLM (SCP) en société coopérative d'intérêt collectif d'HLM (SCIC), il existe un contentieux entre la société et son actionnaire majoritaire.

**Obs 1 : Une stratégie de développement crédible reste à définir par la société, en relation avec son actionnaire majoritaire.**

L'actionnaire majoritaire considère que la répartition des collèges et des droits de vote associés inscrite dans les statuts n'est pas satisfaisante. En effet, par le jeu des droits de vote réservés aux différents collèges, ces règles statutaires ne permettent pas à l'actionnaire majoritaire d'assurer un contrôle réel de la société, malgré le contrôle majoritaire en capital. L'actionnaire majoritaire ne détient en fait qu'une minorité de blocage.

L'accord de fusion entre collecteurs prévoyait le transfert à MFRP du patrimoine francilien des filiales champardenaises de PLURIAL Entreprises. Faute d'accord d'ensemble sur la gouvernance de la société, ce transfert n'a pas été effectué à ce jour. Il en résulte que MFRP ne dispose pas de la taille critique pour gérer un patrimoine en région parisienne, ce qui se traduit notamment par des coûts de gestion très élevés (cf. observation n° 12 ci-dessous).

Il existe une commission d'attribution des logements, et une commission d'appel d'offres au sein de la société.

### 2.2.2 Organisation et management

La société est dirigée depuis décembre 2010, par un nouveau président directeur général élu Jean Rougnon et par un directeur général délégué, Michel Domange. Tous les deux exercent leur mandat social à titre gratuit.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2013, l'effectif de la société est de sept salariés qui disposent tous de contrats multi-employeurs (4 ETP). Chaque salarié travaille au moins pour une des filiales du groupe PLURIAL Entreprises que sont « Bails Boissières » et la société de titre V « la SAILT ».

La direction générale a mis en place un compte épargne-temps pour les salariés en 2013. Un salarié assure la gestion des ressources humaines. Il n'existe pas de représentation syndicale. Les salariés bénéficient d'un plan de formation annuel. Un accord d'intéressement a été renouvelé en 2013.

Sur la période du contrôle deux salariés ont été licenciés pour faute et un gardien a été transféré lors de la vente du patrimoine de Vanves (92).

Le contrôle a noté que toutes les procédures ne sont pas formalisées. Le service de la gestion locative devra formaliser des procédures qui existent de fait, comme le traitement de la demandes et les radiations, et en formaliser de nouvelles comme l'organisation d'un système d'astreinte (cf. observation n° 5).



## Réponses de l'organisme

La SCIC MFRP compte six collèges qui disposent du % des droits de vote suivants :  
Collège PEEC et filiales : 35 % - Collège salariés : 10 % - Collège des personnes bénéficiant à titre gratuit des activités de la Coopérative : 10 %.

Collège des organismes professionnels du transport et caisses de retraite : 17.5 % - Collège collectivités publiques : 17,5 % - Collège autres : 10 %.

Le conseil d'administration se réunit quatre fois par an.

### Obs 1 :

La non-application du protocole de fusion du 23 septembre 2010 par PLURIAL a conduit à une situation contentieuse.

En effet, contrairement à ce qui est prévu par le protocole de fusion, la MFRP devait reprendre en gestion le patrimoine et assurer le développement des projets prévus en Île-de-France.

Or, L'EFFORT REMOIS n'a pas souhaité confier la gestion de son patrimoine de la région parisienne à la MFRP. L'EFFORT REMOIS a, en outre, occulté sa nouvelle compétence sur la région d'Île-de-France. Ceci s'est traduit, comme l'a très justement analysé la MILOS, par des coûts de fonctionnement élevés car sur une base de gestion insuffisante.

On notera qu'aujourd'hui des contacts et des pourparlers sont établis entre le CIL PLURIAL ENTREPRISES et le CIL ALLIANCE, qui pourraient conduire au remplacement du CIL PLURIAL par le CIL ALLIANCE au capital de la MFRP. Ceci permettrait ainsi de définir avec ce nouvel actionnaire une politique de développement active, une politique déjà initiée dans le contexte actuel, puisque des opérations sont en cours ou à l'étude en partenariat avec l'AFT-IFTIM (MONCHY ST-ÉLOI et TREMBLAY S/MAULDRE) avec le Groupe GAMBETTA (THIAIS et NOISIEL), avec les communes de CERNAY LA VILLE (78), de ROCHEFORT EN YVELINES (78) et de St ARNOULT EN YVELINES (78), avec le promoteur ALSEI (ESAT à MONTREUIL et COLOMBES).

Pour l'ensemble de ces informations, on se reportera aussi au PV du Conseil d'Administration du 17 décembre 2013. La formalisation des procédures a été mise en place (voir délibérations du Conseil d'Administration du 1/10/13).

## Nouvelles observations de la Miilos

Observation confirmée.

Il est pris note des contacts établis entre les CIL PLURIAL ENTREPRISES et CIL ALLIANCE.

Cependant, un accord éventuel reste à concrétiser, et la société, dans sa réponse, n'apporte aucun élément susceptible de permettre d'apprécier la crédibilité de l'évolution envisagée.

### 2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE

La société MFRP est une filiale de PLURIAL Entreprises qui a su maintenir l'activité de gestion locative sur la période du contrôle, mais qui doit faire face aux limites imposées par sa taille. Le développement patrimonial de la société connaît un frein en raison de différends qui existent entre la société et son actionnaire majoritaire. Du fait d'un effectif réduit et des quotités de travail effectué par les salariés, la société doit formaliser les procédures internes lui permettant d'assurer une continuité de service.

## 3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE

### 3.1 OCCUPATION DU PARC

L'enquête triennale 2012 sur l'occupation du parc social (OPS) a porté sur 217 logements. Le taux de réponse très satisfaisant (96.5 %) permet de bénéficier d'une photographie précise de l'occupation du patrimoine conventionné.

L'enquête montre que la société loge en partie des ménages au profil social (contrats de travail précaires), mais 25 % des locataires disposent de revenus supérieurs à 100 % des plafonds de ressources. Ce taux s'explique en grande partie par le fait que les locataires sont majoritairement des salariés du secteur transport proposés par le collecteur PLURIAL Entreprises.

- 20 % des locataires perçoivent des revenus inférieurs à 20 % des plafonds permettant d'accéder au logement social ;
- 60 % des locataires perçoivent des revenus inférieurs à 60 % des plafonds permettant d'accéder au logement social, contre 62,7 % pour la région ;
- 27.5 % des locataires sont des familles monoparentales ;
- 24 % des foyers perçoivent l'APL ; ce taux est inférieur au dernier taux connu au niveau Île-de-France (32,3 %, source OPS 2009).

### 3.2 ACCES AU LOGEMENT

#### 3.2.1 Connaissance de la demande

La société est centre d'enregistrement pour le numéro unique régional. Le service de la gestion locative ne dispose pas de fichier interne de demandeurs. Il ne reçoit que quelques candidatures spontanées et quelques demandes de mutation interne. En 2012, la société n'était pas à jour des radiations concernant les locataires rentrés sur son patrimoine. Début juillet 2013, un rattrapage a été effectué. Les radiations des attributaires s'effectuent après la signature du bail.

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

Le taux de vacance globale au 31 décembre 2012 est de 1,2 %, inférieur à la moyenne régionale Île-de-France 2012, qui s'élevait à 3,2 %. Ce taux atteignait 6,3 % à cause de la livraison du programme de 16 logements à Limeil-Brévanne (94). Le taux de vacance de plus de 3 mois, hors vacance technique était de 1,36 %. La vacance technique est quasi-nulle. Le taux de rotation atteignait 6,34 % fin 2012, inférieur à la moyenne régionale à 7,2 %.

Au 30 janvier 2013, les réservations du patrimoine de la MFRP se répartissent de la façon suivante : 77 % pour Action Logement, 19 % pour le contingent préfectoral, 2,5 % pour le contingent « ville » et 0,5 % pour la société.

Dans le cadre de l'application de l'arrêté du 10 mars 2011 relatif aux conventions de réservation de logements par l'État, la société n'a été sollicitée que par la préfecture du Val-d'Oise.

**Réponses de l'organisme**

---

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

Une convention de réservation des logements préfectoraux a été signée le 30 janvier 2013, mais ces réservations ne seront disponibles qu'à partir de 2024, selon les engagements inscrits dans la convention APL. La société n'a pas été contactée par les préfetures des autres départements d'Île-de-France.

### 3.2.3 Gestion des attributions

Il existe une commission d'attribution de logements (CAL). Elle se réunit en moyenne une fois tous les mois. Le service gestion locative assure la constitution et la présentation des dossiers. Le contrôle a noté par ailleurs la bonne tenue des dossiers des locataires.

Le règlement intérieur de la CAL est à jour. Le service gestion locative devra présenter chaque année un bilan quantitatif des attributions au CA. Le contrôle des attributions a porté sur 30 dossiers de locataires, et n'a révélé aucun dépassement de plafond. 25 attributions ont été réalisées en 2010, 11 attributions en 2011 et 26 attributions en 2012 dont 7 issues de la livraison du programme de Limeil-Brevanne (94).

**Obs 2 :** Certains baux doivent être mis en conformité avec la réglementation applicable aux logements locatifs sociaux, suite au conventionnement des immeubles concernés.

Certains baux contrôlés n'indiquent pas si le logement est conventionné ou pas, si ce dernier est soumis à l'application du supplément du loyer de solidarité et la nature du financement d'origine. Le conventionnement de certains immeubles doit se traduire par la modification des baux, qui était en cours au moment du contrôle, et doit être poursuivie. Les baux présentant des erreurs, signalés lors du contrôle, devront être mis à jour et être signés.

**Obs 3 :** Le conseil d'administration n'a pas fixé de plafond de ressources pour l'ensemble des logements non soumis à plafonds réglementaires.

Le contrôle a noté que pour l'attribution des 50 logements situés à Lognes et financés en PCL<sup>1</sup>, l'organisme n'a pas appliqué de plafonds de ressources. Au regard du service d'intérêt général qui lui est dévolu, et parce que les immeubles appartenant à un organisme HLM sont destinés à loger des personnes modestes (articles L. 411-1 et 411-2 du CCH), le conseil d'administration doit fixer les plafonds de ressources pour tous ces logements.

**Obs 4 :** La société ne remet pas le décompte de surface corrigée aux locataires concernés à la signature du bail.

Tous les logements construits avant 1996 sont concernés par cette réglementation. Cette annexe réglementaire doit être remise au locataire à la signature du bail conformément à l'article R. 353-19 du CCH. Il est rappelé à la société que les locataires doivent pouvoir vérifier le loyer qui leur est appliqué.

## 3.3 LOYERS ET CHARGES

### 3.3.1 Politique de loyer

Le taux d'augmentation des loyers arrêté par le CA de la société s'est appliqué à l'ensemble du patrimoine (dont 7 logements en PLI). Les programmes faisant l'objet d'une réhabilitation ne subissent pas d'augmentation pendant la durée des travaux. Cependant, la société pratique systématiquement une politique d'augmentation de loyers au maximum des conventions APL à la relocation. Entre 2011 et 2013, les hausses de loyers ont été pratiquées au 1<sup>er</sup> juillet.

---

<sup>1</sup> PCL Prêt conventionné locatif.

**Réponses de l'organisme**

**Nouvelles observations de la Miilos**

**Obs 2 :**

À ce jour, tous les baux ont été mis à jour.

Il est pris note de la mise à jour des baux.

**Obs 3 :**

Le conseil d'administration du 01/10/13 a pris la résolution stipulant que locataires seront soumis à des plafonds de ressources PLS (cf. conseil du 1/10/13).

Il est pris note de la décision du 01/10/13 du Conseil d'administration.

**Obs 4 :**

Sur certains programmes anciens (années 80), il n'a pas été retrouvé de décomptes de surfaces corrigées.

Observation confirmée.

**Obs 5 : Le plafond de loyer inscrit dans la convention APL et qui concerne le logement 3140 du programme Roissy-Charles De Gaulle a été dépassé en 2012.**

Ce dépassement est de l'ordre de 3.61 %. La société doit régulariser la situation du locataire dans les meilleurs délais.

La marge théorique globale entre les loyers pratiqués et les plafonds réglementaires est de 8 % (2012). Rapporté au m<sup>2</sup> de surface corrigée (SC), le taux de loyer mensuel est de 3,92 €/m<sup>2</sup>, légèrement supérieur à la moyenne régionale 2011 qui s'établit à 3,5<sup>2</sup> €/m<sup>2</sup> de SC. En 2010, le loyer mensuel des logements conventionnés, calculé sur la surface habitable (SH), est de 6,61 €/m<sup>2</sup>, inférieur à la moyenne régionale 2011 à 7,4 €/m<sup>2</sup>.

Au 31 décembre 2012, il y avait 9 locataires assujettis au supplément de loyer de solidarité (SLS), calculé pour un montant total qui s'est élevé à 28 221 €.

### **3.3.2 Les charges récupérables**

Il n'existe aucune procédure écrite relative à la régularisation des charges. La société devra veiller à élaborer des fiches de procédures.

La gestion des charges intervient dans les délais réglementaires. La régularisation des charges de l'année N intervient au cours des mois d'avril à mai de l'année N+1. Les locataires sont informés un mois avant la mise en paiement par l'envoi d'un courrier.

Le contrôle a porté sur la régularisation des charges de l'année 2012, réalisée en 2013. La lecture du tableau transmis par la société fait apparaître un sous-provisionnement global de 13,23 %. Toutefois, les programmes St-Fargeau à Paris 20<sup>e</sup> et Claire Forêt-à-Étang subissent des sous-provisionnements supérieurs à 20 %. Le provisionnement des charges est donc réalisé de manière acceptable, mais pourrait être mieux ajusté pour les programmes fortement sous provisionnés, afin de réduire les risques de solde trop important pour les locataires.

- **Montant des charges**

Les charges annuelles par m<sup>2</sup> de surface habitable sont modérées au regard des normes habituellement rencontrées dans le logement social<sup>1</sup>. Le niveau toutes charges confondues s'établit en moyenne à 15,43 €/m<sup>2</sup> de SH et le prix moyen du chauffage collectif pour le programme « Boissière de Maubuée à Lognes » est de 9,08 €/m<sup>2</sup> de SH.

**Obs 6 : Les charges supportées par les locataires de la copropriété du programme « Boissière de Maubuée à Lognes » sont élevées.**

L'examen du ratio moyen par m<sup>2</sup>/SH de la société a mis en évidence les coûts élevés des charges supportées par les 50 locataires du programme « Boissières de Maubuée » par rapport aux valeurs médianes. En 2012, pour les logements concernés, le niveau toutes charges confondues s'établit en moyenne à 36,8 € du m<sup>2</sup> de SH. L'écart par rapport à la médiane s'explique en grande partie par les consommations d'eau individuelles. En moyenne, les dépenses d'eau représentent 13,3 € par m<sup>2</sup> de surface habitable pour une médiane de 6,11 €. De plus, sur ce programme on constate un sous-provisionnement de 13,47 %. En moyenne chaque locataire est redevable de 257 € envers la société.

### **3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES**

Compte tenu de la petite taille de la société, les moyens alloués au suivi des impayés sont réduits. Même si les procédures écrites sont quasi-inexistantes, la société a mis en place des tableaux de suivi des dettes locataires par programme.

---

<sup>2</sup> Sources REPLS 2011.

<sup>3</sup> Les chiffres peuvent être comparés à ceux obtenus dans l'enquête de l'Union Social pour l'Habitat dans le cadre de son observatoire des charges locatives valeur 2010.

## Réponses de l'organisme

## Nouvelles observations de la Miilos

### Obs 5 :

Le point noté par l'Inspection est exceptionnel. Il s'agit d'une erreur qui est aujourd'hui régularisée.

Il est pris note de la régularisation effectuée.

### 3.3.2 Les charges récupérables

Les régularisations de charges ne justifient pas la mise en place d'une procédure écrite, car soumises à des règles très strictes auxquelles nous ne pouvons déroger.

Il est pris note de la réponse de la société.

Les provisions sur charges des locataires sont réajustées normalement chaque année.

La Société s'attachera à vérifier ce point pour l'avenir.

### Obs 6 :

Les charges du programme Boissière du Maubuée sont élevées en raison des charges de chauffage urbain : mode de chauffage imposé à l'origine par EPA MARNE (réchauffage eau par ordures). Des études ont été réalisées pour changer ce mode de chauffage, mais irréalisables (trop onéreuses et trop difficiles sur le plan technique).

Il est pris note de cette difficulté liée au chauffage urbain.

Nous ne pouvons malheureusement pas agir sur les consommations d'eau des locataires. Lorsque le gestionnaire s'aperçoit d'une surconsommation, un contact est pris avec le locataire pour le lui signaler (fuite ou sur-occupation du logt).

La société doit s'assurer que le problème n'est pas de son domaine de compétence (fuite extérieure au logement, mauvais comptabilisation...).

### 3.4 Traitement des impayés

Les relances sont suivies le 15 de chaque mois par un tableau informatique reprenant pour chaque locataire débiteur son historique sur un an. La procédure est la suivante :

- 1<sup>er</sup> mois impayé = lettre 1
- 2<sup>e</sup> mois impayé = lettre 2 avec régularisation sous 8 j
- 3<sup>e</sup> mois impayé = commandement de payer
- si pas de régularisation = assignation

Le pré-contentieux est assuré par la secrétaire administrative (relances, échéanciers de paiement, suivi des plans, mobilisation des garanties de paiement, etc.) et le contentieux par la chargée de gestion locative qui fait délivrer les commandements de payer et transmet les dossiers à l'avocat en vue d'une assignation au tribunal. Durant toute la phase contentieuse, le locataire débiteur a toujours la possibilité de rétablir sa situation.

Fin 2012 (31 décembre), 61 locataires sont débiteurs, et 23 d'entre eux bénéficient d'un plan d'apurement amiable.

### Évolution des impayés

en k€	2008	2009	2010	2011	2012
Locataires simples – C/4111	131	171	128	126	144
Créances douteuses – C/416	159	188	227	215	186
Admissions en non-valeurs	7				
<b>Total du stock des impayés</b>	<b>297</b>	<b>360</b>	<b>354</b>	<b>340</b>	<b>330</b>
<b>En jours de quittancement</b>	<b>54,9</b>	<b>65,6</b>	<b>66,1</b>	<b>78,5</b>	<b>74,4</b>
<b>En % des loyers quittancés</b>	<b>15,05 %</b>	<b>17,98 %</b>	<b>18,11 %</b>	<b>21,51 %</b>	<b>20,40 %</b>
<b>Médiane SA HLM 2011</b>			<b>15,58 %</b>		

#### **Obs 7 : Le stock des impayés est important et croissant.**

La situation observée sur la période 2008 – 2012 est la suivante :

En stock, les impayés sont relativement importants. Ils représentent 20,4 % des loyers quittancés en 2012 (y compris les échus de décembre payable en janvier N+1) pour une médiane des sociétés HLM (source Bolero ratio B14) de 15,58 %. En flux, le constat est identique : ce taux passe de 15,05 % en 2008 à 21,51 % en 2011. On note par ailleurs qu'au 31 décembre 2012, 71,4 % du total des créances locataires concernent des locataires ayant quitté leur logement et qui font l'objet d'une procédure contentieuse. En revanche, les créances locataires présents de moins de trois échéances ont diminué de 41 % et ne représentent plus que 22 % des impayés des locataires présents. A contrario, les créances d'un montant compris entre 3 et 7 échéances ont plus que doublé et comptent pour 46 % de la dette des locataires présents. Par ailleurs, on note une concentration importante des dettes locataires au sein de la résidence Boissière du Maubue à Lognes pour 73 % du stock (39 locataires dont 23 partis).

La société qui dispose de moyens réduits s'efforce de mettre en place des accords amiables de règlement des impayés : 47 % des locataires en impayés de + de 3 mois bénéficient d'un plan d'apurement.

### **3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES**

La gestion de proximité est centralisée au siège de la société. Avec 45 % du patrimoine composé de maisons individuelles et des collectifs de petite taille (moins de 50 logements), la société n'est pas soumise aux dispositions de l'article R. 127-1 du CCH relatif au nombre de gardiens ou d'employés d'immeuble.

Les réclamations se font par courrier, par téléphone, et par courriel. Elles sont transcrites dans un cahier et font l'objet d'un suivi régulier. L'informatisation de la saisine des réclamations permettrait à la société de mesurer d'une part, les délais de traitement des réclamations, et d'autre part, de réaliser un bilan quantitatif et qualitatif de cette activité. Les réclamations techniques sont traitées par la responsable technique qui les évalue et décide de leur prise en charge ou pas par la société. La responsable technique assure également les états de lieux d'entrée et de sortie.

La gestion locative applique, au locataire sortant, les taux d'une grille de vétusté qui n'a pas fait l'objet d'une validation par le conseil d'administration ou par le représentant des locataires élu. Il n'existe pas d'association représentative des locataires ou d'amicale de locataires. Afin de limiter les risques de litiges, la société prépare une nouvelle grille qui devrait être validée au prochain conseil d'administration.



**Réponses de l'organisme**

**Nouvelles observations de la Miilos**

Sous l'autorité de la Directrice qui prend la décision finale.

Des échéanciers de paiement sont régulièrement accordés.

**Obs 7 :**

Les créances des locataires partis ne sont pas systématiquement soldées. En effet, des procédures sont systématiquement engagées. Elles durent souvent plusieurs années.

Ceci étant, la Société dote des provisions pour dépréciation de façon prudente et en accord avec l'Instruction comptable.

Il est rappelé que l'admission en non-valeur d'une créance n'implique pas l'arrêt des poursuites, mais permet de présenter une image plus fidèle de la situation financière.

**3.5 Qualité du service rendu aux locataires**

Ce tableau informatique a été mis en place lors du contrôle et est tenu à jour quotidiennement.

Vu.

La grille de vétusté a été validée par le conseil d'administration du 1<sup>er</sup> octobre 2013

Vu.

**Obs 8 : Le service aux locataires est perfectible : il n'existe pas de système d'astreinte et aucune enquête de satisfaction n'est réalisée.**

Le contrôle de la gestion de proximité et de la qualité du service rendu au locataire a montré que la société ne s'est pas organisée pour mettre en place une astreinte interne ou assurée par un prestataire, alors qu'il n'y a pas de gardien dans les effectifs. Il conviendra de définir une procédure afin de palier à ce manque.

La société n'a pas réalisé d'enquête de satisfaction depuis 2007. La société doit réaliser cette enquête afin d'adapter ses interventions et de prendre en compte les éventuels points d'insatisfaction des locataires en l'absence d'association des locataires, car la gestion locative reste centralisée et le patrimoine est situé en grande partie dans le diffus.

### **3.6 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE**

La société doit poursuivre le travail de mise en conformité des baux de location et remettre les décomptes de surface corrigée à la signature du bail. La politique de loyer mise en œuvre permet à la société de loger une population mixte. Le service aux locataires est perfectible et n'est pas évalué par enquête.

## **4. PATRIMOINE**

### **4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE**

Au 1<sup>er</sup> janvier 2013, le patrimoine de la société est de 234 logements familiaux dont 97 % sont conventionnés à l'APL. 7 logements sont des PLI, dont 4 sont conventionnés avec l'ANAH. Les dix programmes de la société ont été financés en PLA CFF et PLS CFF. Les logements sont répartis sur les départements de Paris, de la Seine-et-Marne, du Val-d'Oise, des Hauts-de-Seine et du Val-de-Marne. La société est propriétaire de 226 garages. 27 % des logements sont des logements de 4 pièces et plus.

Entre 2008 et 2013, la société a vendu en bloc deux programmes, 30 logements à Vanves (92) et 32 logements à Romainville (93).

L'âge moyen du parc est de 25 ans.

### **4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE**

#### **4.2.1 Le plan stratégique de patrimoine**

En 26 mai 2010, le CA a approuvé le plan stratégique de patrimoine (PSP) réalisé par un prestataire extérieur et portant sur la période de 2011-2018. Le PSP comprend un audit des neuf programmes, et le patrimoine a été classé en 4 groupes selon des critères concernant l'attractivité technique, la qualité de l'exploitation, la qualité du point de vue du locataire, et l'occupation sociale. Le diagnostic technique porte sur le bâti et les structures (toitures et terrasses...), les parties communes, les accès et les parkings. Le coût total prévisionnel des travaux est estimé à 1 038 k€ et le programme de travaux est mis à jour annuellement.

#### **4.2.1 La convention d'utilité sociale**

Approuvée par le CA du 26 mai 2010, la convention d'utilité sociale a été signée avec l'État. La CUS ne porte que sur le patrimoine existant. Sa durée est de 6 ans. Il n'y figure aucun engagement en matière de développement d'offre, de gestion sociale, de qualité du service rendu au locataire. La société s'est engagée à réhabiliter son patrimoine en y programmant des travaux immobilisés et du gros entretien. La convention d'utilité sociale officialise le plan stratégique de patrimoine qui se concrétise par un plan pluriannuel de travaux à 3 ans.

**Réponses de l'organisme**

**Nouvelles observations de la Miilos**

**Obs 8 :**

Voir délibération du conseil d'administration du 1/10/13. Un contrat avec une société d'astreinte a été souscrit en novembre 2013

Il est pris note de la mise en place de l'astreinte.

Une enquête de satisfaction a été réalisée début 2014.

Il est pris note de la réalisation d'une enquête de satisfaction en 2014.

Son dépouillement est en cours.

Les résultats seront présentés au Conseil d'Administration du 2 avril 2014

**3.6 Conclusion sur l'évaluation de la politique sociale**

Voir ci-dessus.

### **4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE**

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

Sur la période du contrôle, la société a accru son patrimoine de 16 logements (6 logements en collectif et 10 maisons individuelles) à Limeil-Brévanne. La livraison du programme a été faite au dernier trimestre 2012. Le coût par m<sup>2</sup>/SH pour les 6 logements collectifs est de 3 645 € (coût du projet hors frais annexes : 766 k€ dont 33 % de fonds propres) et le coût par m<sup>2</sup>/SH pour les 10 maisons est de 6 688 € (coût du projet hors frais annexes : 2 806 k€, dont 38% de fonds propres).

La société n'a pas fait d'acquisition de foncier et de programmes. MFRP envisageait la prise en gestion du patrimoine des filiales rémoises et champenoises du groupe PLURIAL Entreprises ayant du patrimoine en Île-de-France, mais le premier projet de gestion de 636 logements situés à Sainte-Geneviève des Bois (91) ne s'est pas concrétisé (cf. observation n° 1 ci-avant).

Fin 2009, pour se lancer dans l'accession sociale à la propriété, la société MFRP s'est associée à Vitry-Coop pour former une SCI en y apportant 20 % du capital.

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

La société MFRP ne dispose pas d'un service de maîtrise d'ouvrage et n'a pas de monteur d'opérations dans ses effectifs. Le suivi administratif du projet de construction VEFA et des projets de travaux immobilisés sont assurés par la directrice de la gestion locative et du développement qui s'appuie sur la chargée de mission technique. Actuellement, le volume des projets portant sur le patrimoine permet de faire face avec une petite équipe, mais l'ambition de développement à terme devra s'accompagner de moyens supplémentaires.

### **4.4 MAINTENANCE DU PARC**

La visite de patrimoine a permis de constater que le patrimoine géré est en bon état, hormis le programme de 50 logements « Boissière de Maubuée » situé à Lognes. Ce programme doit faire l'objet de travaux d'entretien et d'embellissement, ainsi que d'une prestation de ménage renforcée en raison de la dégradation des parties communes et de l'environnement du site.

La société a mis en place un plan pluriannuel de gros entretien à 5 ans et provisionné à 3 ans. Entre 2008 et 2012, les travaux réalisés (ravalement de façades, toiture, changement de radiateurs, gouttières...) ont coûté 389 k€ et ont porté principalement sur six programmes : Trivaux (5 426 €/logt), les Provinciales (5 448 €/logt), Claire Forêt (2 271 €/logt), Roissy-Village (1 410 €/logt), Paul Vaillant Couturier (961 €/logt), et Boissière de Maubuée (746 €/logt).

Le budget prévisionnel 2011/2016, arrêté par le conseil d'administration, prévoit pour le gros entretien 387 k€ et pour les travaux immobilisés 1 302 K€.

La société possède trois ascenseurs qui ont fait l'objet de travaux de mise aux normes conformément à la réglementation et aux obligations de la loi de sécurisation des ascenseurs. Les échéances de 2010 et 2013 ont été respectées.

La société a réalisé l'ensemble des diagnostics de performance énergétique et fait réaliser les diagnostics technique amiante.

**Réponses de l'organisme**

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

**4.3.1 Rythme de construction depuis les 5 dernières années et objectifs de production - 2<sup>e</sup> §**

Permettez-nous d'actualiser la situation comme suit :

Sur l'année 2014, deux autres participations dans des SCCV ont été réalisées avec le Groupe GAMBETTA : SCVV LA FERME DU BUISSON à NOISIEL (35 % - opération de 88 logements) et LES PARISIENNES à THIAIS (10 % - opération de 39 logements).

Ainsi qu'il a été développé en préambule, d'autres opérations de développement de patrimoine sont en cours en partenariat avec l'AFT-IFTIM, le Groupe GAMBETTA, certaines communes des Yvelines (cf. Conseils des 01/10/13 – 17/12/13).

Voir ci-dessus.

**4.4 Maintenance du parc**

Des études ont été réalisées par un architecte début 2014. En cours sur le programme de Roissy.

Le budget est réactualisé tous les ans.

Il est pris note de ces nouvelles participations.

**Obs 9 : La passation de certains marchés d'exploitation et de maintenance n'a pas fait l'objet de mesures de publicité et de mise en concurrence préalables depuis 1994, en contradiction avec les règles de la commande publique.**

Certaines prestations datent de l'achat des logements par la MFRP à des SCI. Les contrats ont été renouvelés par tacite reconduction. Dans ces conditions, l'organisme méconnaît l'obligation d'une remise en concurrence périodique des marchés (art. 5 du décret n° 2005-1742 du 30 décembre 2005). C'est le cas du marché d'entretien ménager de la résidence « Les provinciales » à Paris 13<sup>e</sup>, ou de la prestation d'électricité sur le patrimoine de Lognes (77) « Boissière de Maubuée ». Il est rappelé à la société qu'en qualité de pouvoir adjudicateur, elle est soumise à l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au CMP. La société doit, pour la passation de ses marchés, respecter les obligations de publicité et de mise en concurrence prévues par l'ordonnance et son décret d'application précités.

#### **4.5 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE**

Le développement du patrimoine reste limité sur la période du contrôle. Le projet de VEFA réalisé est de bonne qualité. La société possède un patrimoine en bon état et doit poursuivre la mise en œuvre de son plan pluriannuel de travaux. Elle doit cependant rester vigilante en faisant du programme de Lognes, un programme de réhabilitation prioritaire. La société doit veiller au respect des règles de la commande publique.

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

### **5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE**

Le contrôle a porté sur les documents comptables et financiers se rapportant à la période 2008-2012. Dans l'ensemble, la comptabilité est correctement tenue et n'appelle pas de remarque susceptible de remettre en cause la régularité ou la sincérité des comptes. Le commissariat aux comptes a établi ses rapports annuels sans observation particulière.

**Obs 10 : La société ne publie pas d'information sur les délais de paiement de ses fournisseurs.**

Il est rappelé, comme précisé à l'article L. 441-6-1 du code de commerce, que toutes les sociétés dont les comptes sont certifiés par un commissaire aux comptes, doivent publier à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009, des informations sur les délais de paiement de leurs fournisseurs ou de leurs clients suivant des modalités définies à l'article D. 441.4<sup>4</sup> du même code. Ces informations doivent également faire l'objet d'un rapport du commissaire aux comptes.

### **5.2 ANALYSE FINANCIERE**

Les ratios de la société sont comparés aux référents Bolero-DHUP « valeur 2011 » des SA d'HLM.

---

<sup>4</sup> Pour l'application de l'article L. 441-6-1, les sociétés publient dans le rapport de gestion mentionné à l'article L. 232-1 du code de commerce, la décomposition à la clôture des deux derniers exercices du solde des dettes à l'égard des fournisseurs par date d'échéance.

**Réponses de l'organisme**

**Nouvelles observations de la Miilos**

**Obs 9 :**

Le Conseil d'Administration du 1<sup>er</sup> octobre 2013 a pris la délibération concernant la passation de marchés  
une délibération qui sera appliquée par la Société pour l'avenir.

Contrats renégociés fin 2013/ début 2014.

Observation confirmée.

Il est pris note de l'action en cours de renégociation de contrats.

**Obs 10 :**

Les fournisseurs sont réglés à 30 jours fin de mois.

Cette information sera incluse dans le rapport de gestion.

Il est pris note de la volonté de la société de régulariser la situation sur ce point.

### 5.2.1 L'analyse du compte de résultat : la rentabilité de l'organisme

En k€	2008	2009	2010	2011	2012
Marge sur accession	0	0	0	0	0
Marge sur prêts	0	0	0	0	0
Loyers	1 641	1 669	1 663	1 376	1 405
Coût de gestion hors entretien	- 416	- 512	- 1 214	- 485	- 791
Entretien courant	- 144	- 126	- 215	- 196	- 53
GE	- 45	- 99	- 42	- 107	- 184
TFPB	- 152	- 171	- 169	- 115	- 123
Flux financier	100	12	12	110	106
Flux exceptionnel	-	14	- 275	- 14	- 40
Autres produits d'exploitation	6	10	22	15	66
Pertes créances irrécouvrables	- 7	0	0	0	0
Intérêts opérations locatives	- 150	- 122	- 94	- 64	- 85
Remboursements d'emprunts locatifs	- 480	- 375	- 481	- 333	- 210
<b>Autofinancement net<sup>5</sup></b>	<b>352</b>	<b>299</b>	<b>- 794</b>	<b>189</b>	<b>91</b>
<b>% du chiffre d'affaires</b>	<b>21,46 %</b>	<b>17,92 %</b>	<b>- 47,76 %</b>	<b>13,75 %</b>	<b>6,44 %</b>
<b>Médiane IDF</b>				<b>10,12 %</b>	

*Évolution de l'autofinancement net de l'organisme.*

#### Obs 11 : L'autofinancement net est orienté à la baisse depuis 2008.

En 2012, l'autofinancement s'établit à 6,44 % du chiffre d'affaires, ce qui le positionne à un niveau très inférieur à la médiane des ESH d'Île-de-France (10,12 % en 2011). L'activité de gestion locative est actuellement déficitaire en raison du faible nombre de logements en gestion, et l'équilibre d'exploitation est difficilement atteint par le biais des produits de placement. La lecture du tableau ci-dessus met clairement en évidence, sur la période 2008-2012, une baisse sensible et constante de l'autofinancement net. L'absence d'autofinancement net en 2010 est liée au fort impact du prélèvement sur le potentiel financier. En l'absence d'une production locative neuve suffisante, la coopérative a été fortement taxée à hauteur de 787 k€. La coopérative souffre d'un niveau de charges important et plus particulièrement de ses coûts de gestion et d'entretien. La cession de patrimoine de 2009 (- 62 logements) a modifié le périmètre de gestion. Le changement de périmètre de 280 logements en 2008 à 211 logements en 2011 s'est traduit par un alourdissement du coût de gestion par logement, qui était déjà élevé. Concernant le coût d'entretien, il est en moyenne de 1 000 € au logement entre 2008 et 2012, soit presque le double de la médiane des sociétés HLM. Le patrimoine en gestion issu de la reprise des SCI, souffrait d'un retard d'entretien.

Cette situation est corroborée par l'analyse des soldes intermédiaires de gestion qui montre que le résultat d'exploitation de la société est déficitaire. La valeur ajoutée<sup>6</sup> (VA) produite chaque année ne permet pas de couvrir les rémunérations (salaires + charges) ce qui se traduit par une insuffisance brute d'exploitation (- 261 k€ en 2012). La richesse créée est insuffisante.

#### 5.2.1.1 Les encaissements

L'essentiel des ressources de la coopérative provient de l'activité locative. Les loyers facturés aux locataires représentant en moyenne annuelle 86 % des recettes d'exploitation.

<sup>5</sup> L'autofinancement net est la mesure, pour un organisme, des ressources tirées de son activité d'exploitation au cours d'un exercice (excédents des produits encaissables sur les charges décaissables) restant à sa disposition après remboursement des emprunts liés à l'activité locative (à l'exclusion des remboursements anticipés).

<sup>6</sup> La VA représente la richesse nouvelle produite qui pourra être répartie sous forme de revenus. Elle est obtenue si on soustrait du chiffre d'affaire, les consommations intermédiaires.



**Réponses de l'organisme**

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

**Obs 11 :**

On se reportera à la réponse à l'**observation n° 1** de l'Inspection.

C'est en raison des difficultés avec PLURIAL ENTREPRISES que le volume d'activité a été insuffisant. Il a pour conséquence le coût structurel élevé de la Société.

Observation confirmée.

Cf. aussi contre-réponse observation n° 1.

Le produit des loyers a globalement baissé de 14,3 % entre 2008 et 2012, en raison de la vente de 62 logements en 2009. Entre 2011 et 2012, les loyers ont augmenté de 2 %. Ils sont d'un niveau plutôt élevé mais insuffisant au regard du coût de la structure, le seuil de rentabilité<sup>7</sup> n'est pas encore atteint. En 2012, les loyers des logements représentent 1,4 M€, soit un loyer moyen de 6 032 €/logement. Pour comparaison, le loyer médian pour les sociétés HLM était de 4 560 € par logement en 2011. La société dispose de très peu de marge sur les loyers. En effet, les loyers pratiqués sont très proches du maximum autorisé (marge théorique de 8 %).

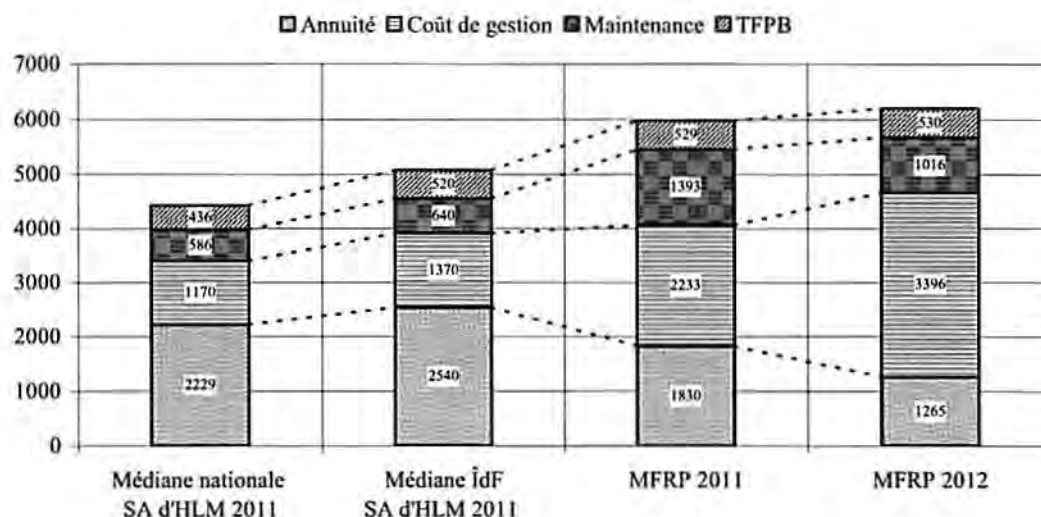
Les produits financiers, pour 7,5 % des loyers, sont importants. Ils permettent à la coopérative d'équilibrer son exploitation.

### 5.2.1.2 Les décaissements

La société présente une structure de charge défavorable. Sur les 4 principaux postes de charges (annuité, coût de gestion, effort d'entretien et taxe foncière sur les propriétés bâties), l'écart par rapport au niveau médian est de 22 %. La période contrôlée est particulièrement marquée par une nette augmentation des coûts de gestion au logement.

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

En €/logement	Médiane nationale SA d'HLM 2011	Médiane ÎdF SA d'HLM 2011	MFRP 2011	MFRP 2012
Annuité	2 229	2 540	1 830	1 265
Coût de gestion	1 170	1 370	2 233	3 396
Maintenance	586	640	1 393	1 016
TFPB	436	520	529	530



### 5.2.1.3 L'endettement

Le montant net de la dette à fin 2012 est de 7,5 M€. Il se répartit en 71 % à taux fixe (essentiellement prêts collecteurs 1 %), et 29 % à taux révisables (essentiellement sur le livret A). La coopérative n'a pas d'emprunt à taux structurés. Le taux de revient de la dette totale (intérêts des emprunts/endettement moyen total), de 1,16 % en 2012, est très bas et traduit un encours constitué majoritairement d'emprunts 1 % (encours très peu sensible aux variations du taux du livret A).

<sup>7</sup> Le seuil de rentabilité correspond au niveau d'activité à partir duquel l'entreprise commence à être rentable.

**Réponses de l'organisme**

**Nouvelles observations de la Miilos**

---

Le taux d'endettement est très faible comparativement à la médiane des ESH. Il est de 1 265 €/lgt fin 2012 (soit 21 % des loyers) pour une médiane de 2 540 €/lgt et 45,6 % des loyers.

La société (filiale d'un collecteur 1 %) a bénéficié de financements favorables (taux bas, transformation de prêts accordés par PLURIAL ex-AILT en subventions pour 1,3 M€). De plus, disposant d'une trésorerie importante et libre de tout emploi, la société a procédé en 2011 au remboursement anticipé du prêt CFF sur Roissy-Château pour un encours de 1,2 M€ et du prêt SNVB sur Paul Vaillant Couturier pour 57 k€. La société dispose ainsi d'une réelle capacité d'endettement.

#### 5.2.1.4 Le coût de gestion hors entretien

**Obs 12 :** Le coût de gestion au logement est très élevé, en liaison notamment avec l'absence de taille critique de la société.

Le coût de fonctionnement par unité locative, hors entretien et hors TFPB (frais généraux + charges de personnel + impôts) est le poste qui pèse le plus fortement sur l'exploitation et dont le ratio rapporté au logement s'éloigne le plus de celui habituellement rencontré dans les sociétés d'HLM. En 2012, il est de 3 396 €/lgt, et 56,3 % des loyers (pour comparaison, la médiane des sociétés HLM 2011 est de 1 370 €). Il est constitué pour 65 % de frais généraux (y compris les cotisations CGLLS) et de 35 % de frais de personnel.

- **Frais généraux**

Les frais généraux représentent le poste de charge le plus important, soit 45 % des charges réelles de fonctionnement en 2012. En masse en 2012, les principales composantes des autres charges de fonctionnement sont constituées par les cotisations à la CGLLS (150 k€), les charges de copropriété non recouvrées (48 k€), la rémunération d'intermédiaires et autres honoraires (109 k€). La société qui dispose de peu de moyens en interne fait régulièrement appel à des prestataires extérieurs pour des missions fonctionnelles.

- **Coûts salariaux**

En dépit de la faiblesse des effectifs propres de la société, les coûts salariaux sont importants, comparativement aux ratios HLM. Les ratios relatifs aux dépenses de personnel non récupérables 2012 s'établissent respectivement à 1 170 € par logement géré et à 19,4 % de la masse des loyers. Ils se situent à 65 % au-dessus des ratios médians correspondants des ESH d'Île-de-France pour 2011 (respectivement 710 et 13,57 %).

Il y a nécessité de répartir les frais fixes sur un nombre de logements plus important afin de réduire les coûts de gestion qui représentent un vrai handicap pour la société. Le coût de gestion est également fortement impacté par le paiement de la cotisation CGLLS sur le potentiel financier qui représente, 74 % des frais généraux en 2011 et 23 % en 2012.

#### 5.2.1.5 Le coût d'entretien

L'effort de maintenance immobilière 2012, qui comprend l'entretien courant et le gros entretien, se situe très au-dessus des standards habituels (+ 59 %). Les dépenses correspondantes se sont élevées à 1 016 k€, ramenant le ratio au logement à 1 016 € contre 1 393 € en 2011 et 640 € sur le plan régional dans les OPH d'Île-de-France (valeur 2011). À l'exception des dépenses dites « fungibles », c'est à dire non affectées par immeubles, les dépenses de gros entretien sont couvertes par une provision pour gros entretien, elle-même assise sur un plan pluriannuel d'entretien à 3 ans qui liste, immeuble par immeuble, les travaux à réaliser. La provision dotée au 31 décembre 2012 est égale à 387 k€. En moyenne, sur la période 2008-2011, la société a consacré 1 000 € au logement à la maintenance de son parc immobilier.

**Réponses de l'organisme**

**Nouvelles observations de la Miilos**

**Obs. 12**

Voir les explications ci-avant quant au non-respect du protocole de fusion (**observation n° 1**).

Observation confirmée.  
Cf. aussi contre-réponse observation n° 1.

La société n'a pas de solution sûre et rapide pour assurer son développement.

En conséquence, elle devrait s'interroger sur toutes les mesures possibles pour réduire ses coûts structurels.

**Coûts salariaux**

Voir explications ci-avant.

### 5.2.1.6 Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB)

En 2012, 197 logements sur 233 (85 % du parc) sont soumis à la Taxe Foncière sur les propriétés bâties (TFPB) ce qui correspond à une charge totale de 123 k€. La coopérative consacre ainsi 8,8 % des loyers au paiement de la TFPB (530 €/lgt), pour une médiane à 9,92 % des loyers et 520 €/lgt.

## 5.2.2 L'analyse du bilan : la structure financière

### Bilans fonctionnels

En k€	2008	2009	2010	2011	2012
Capitaux propres	10 907	10 860	13 229	13 174	12 958
Provisions pour risques et charges	248	185	367	425	417
<i>Dont PGE</i>	<i>248</i>	<i>184</i>	<i>367</i>	<i>425</i>	<i>387</i>
Amortissements. et provisions (actifs immobilisés)	2 705	3 445	3 358	3 826	4 168
Dettes financières	9 252	8 867	6 857	5 933	7 608
Actif immobilisé brut	- 19 705	- 19 709	- 16 346	- 18 234	- 20 190
<b>Fonds de Roulement Net Global</b>	<b>3 407</b>	<b>3 649</b>	<b>7 465</b>	<b>5 123</b>	<b>4 961</b>
<b>FRNG à terminaison des opérations*</b>					<b>NC</b>
Stocks (toutes natures)	0	0	0	0	0
Autres actifs d'exploitation	299	367	356	344	335
Provisions d'actif circulant	- 140	- 160	- 203	- 198	- 166
Dettes d'exploitation	- 60	- 106	- 106	- 73	- 146
<b>Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation</b>	<b>99</b>	<b>101</b>	<b>48</b>	<b>73</b>	<b>22</b>
Créances diverses (+)	74	53	78	36	131
Dettes diverses (-)	97	73	90	29	89
<b>Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation</b>	<b>- 23</b>	<b>-21</b>	<b>-12</b>	<b>7</b>	<b>43</b>
<b>Besoin (+) ou Ressource (-) en FR</b>	<b>76</b>	<b>80</b>	<b>36</b>	<b>80</b>	<b>65</b>
<b>Trésorerie nette</b>	<b>3 331</b>	<b>3 568</b>	<b>7 430</b>	<b>5 043</b>	<b>4 896</b>

### Ratios de FRN et de Trésorerie

	2008	2009	2010	2011	2012
FRNG (en mois)	23,3 mois	24,4 mois	31,7 mois	17,3 mois	15,5 mois
Trésorerie (en mois)	22,8 mois	23,9 mois	31,6 mois	17 mois	15,3 mois
<b>P.M. (dépenses mensuelles en k€)</b>	<b>146</b>	<b>149</b>	<b>235</b>	<b>296</b>	<b>321</b>

La structure financière est solide. La société dispose, au 31 décembre 2012, de 11,8 M€ de fonds propres. Elle a renforcé son assise financière sur les 5 années en contrôle en se désendettant de 1,8 M€ en 2011 et en réalisant une plus-value de 3,6 M€ en 2009. Le ratio d'indépendance financière s'est amélioré. Les ressources internes, y compris les subventions et les provisions, représentent 63,7 % des capitaux permanents, contre 54,7 % en 2008. La trésorerie disponible de 4,9 M€ couvre plus de 15 mois d'activité.

#### 5.2.2.1 La situation nette

La situation nette (capital, réserves, report à nouveau et résultat de l'exercice) augmente jusqu'en 2010 en fonction des résultats positifs constatés chaque année, et notamment en 2009 avec la plus-value réalisée sur la vente de 62 logements locatifs. En 2011 et 2012, elle baisse à cause des résultats déficitaires constatés ces deux années. La situation nette constitue 91 % des capitaux propres en 2012. La bonne tenue des capitaux propres contribue à maintenir l'autonomie financière de la société à un niveau très élevé.

\* 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**

**5.2.1.6 Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB)**

Un audit de la taxe foncière réalisé par une société extérieure est en cours.

Vu.

Cette structure solide, comme analysé par l'Inspection, permet, malgré le contexte difficile avec PLURIAL ENTREPRISES, de développer un certain nombre d'opérations (voir ci-avant).

En 2012, les ressources internes de la société représentaient 63,7 % des capitaux permanents (pour mémoire la médiane ESH 2011 était de 37,3 %).

#### 5.2.2.2 *Fonds de roulement net global*

Le fonds de roulement net global (FRNG) de 4 961 k€ en 2012, bien qu'en légère baisse par rapport à 2011, se situe très largement au-dessus de la médiane HLM. Il couvre 15,5 mois de dépenses moyennes en 2012 pour une médiane HLM 2011 de 3,78 mois. La bonne tenue de cet indicateur est due à l'importance de la situation nette.

#### 5.2.2.3 *Le besoin en fonds de roulement*

Le besoin en fonds de roulement de 65 k€ en 2012, représente le décalage de trésorerie provenant de l'activité courante de la société (décalages entre les décaissements et encaissements des flux liés à l'activité). Entre 2008 et 2012 il est assez stable puisqu'il est en moyenne de 67 k€ par an.

#### 5.2.2.4 *La trésorerie*

La trésorerie reconstituée par la plus-value de cession d'actifs réalisée en 2009 est d'un très bon niveau. Fin 2012, elle représente 15,3 mois de dépenses moyennes courantes pour une médiane boléro de 3 mois de dépenses. Elle est en baisse depuis 2010 en raison des déficits constatés sur ces exercices.

### 5.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

**Obs 13 :** La société ne réalise pas de simulation financière prospective pluriannuelle.

Aucune simulation financière à plus d'un an n'a été réalisée sur la période contrôlée. Même si les choix de gestion sont réalisés avec prudence, l'organisme n'a pas de visibilité sur sa situation financière à moyen terme en dépit des projets d'acquisitions de logements prévus.

### 5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE

La situation financière de la coopérative est plutôt confortable avec un FRNG et une trésorerie représentant plus de 10 mois de fonctionnement. Toutefois, son exploitation est structurellement déficitaire en raison du faible volume d'activité. Le seuil de rentabilité ne sera atteint qu'avec un niveau d'activité plus important, c'est pourquoi l'application du protocole avec PLURIAL Entreprises revêt un caractère stratégique. La société a besoin d'un apport de nouveaux logements, de façon à pouvoir dégager un autofinancement plus important, et de réduire les coûts de fonctionnement au logement.

Ainsi, pour la société qui a une assise financière confortable, mais une rentabilité d'exploitation négative, les défis sont pluriels : elle doit atteindre la taille critique et investir pour se développer. Enfin, l'absence d'analyse prévisionnelle ne lui permet pas d'avoir une projection à moyen terme de sa situation financière.

## 6. CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS

### 6.1 PERIODE A VERIFIER

La vérification des cotisations a porté sur les exercices 2010 à 2012



---

**Réponses de l'organisme**

---

**Nouvelles observations de la Miilos****5.3 Analyse prévisionnelle****Obs 13 :**

Le contexte spécifique des rapports avec PLURIAL ENTREPRISES a rendu impossible l'établissement d'une situation financière prospective, car dépendant de plusieurs scénarii diamétralement opposés.

Cependant, comme annoncé ci-dessus, les perspectives de changement d'actionnaire principal, liées aux programmes en cours, doivent nous permettre d'établir une simulation financière prospective pluriannuelle équilibrée.

**5.4 Conclusion sur la solidité financière**

La situation, telle que diagnostiquée par l'Inspection, est le corollaire du problème soulevé et discuté ci-avant, notamment dans la réponse à l'**observation n° 1**.

Observation confirmée.

La société reste structurellement déficitaire, et consomme inutilement ses moyens financiers.

Cf. aussi contre-réponse observation n° 1.

## **6.2 CONTENU DE LA VERIFICATION**

La société a procédé aux déclarations des cotisations à la CGLLS et s'est acquitté des règlements correspondants.

### **6.2.1 Cotisation de base**

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

### **6.2.2 Cotisation additionnelle**

**Obs 14 :** Le calcul de la cotisation CGLLS, au titre de l'année 2012, doit être corrigé.

Le nombre de logements locatifs déclarés au titre de la part forfaitaire est erroné. La société a déclaré 2 217 logements, au lieu de 217, ce qui se traduit par un trop versé de 12 000 €.

Par conséquent, le montant de la régularisation, au titre de la cotisation additionnelle, s'élève à 12 000 €.

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

En 2011, la société n'a pas été redevable de ce prélèvement puisqu'il n'a pas atteint le seuil de recouvrement. En 2010 et 2012 les montants acquittés au titre de ce prélèvement ont été respectivement de 751 k€ et 121 k€.

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

Au regard de l'analyse effectuée, la CGLLS est redevable de la somme de 12 000 € envers la société.

**Réponses de l'organisme**

**Nouvelles observations de la Miilos**

**6.2.2 Cotisation additionnelle**

Une erreur s'est produite et a été régularisée

Il est pris note de la régularisation effectuée.

## **7. CONCLUSION**

**MFRP bénéficie d'une situation bilancielle favorable et de ressources disponibles pour assurer son développement, mais la société ne dispose pas de la taille critique pour intervenir efficacement en région parisienne, ce qui se traduit notamment par des coûts de gestion au logement très élevés et un résultat d'exploitation déficitaire. Les divergences avec l'actionnaire majoritaire sur la gouvernance de la société n'ont pas permis à ce jour de définir une stratégie de développement crédible de MFRP dans le cadre du groupe PLURIAL Entreprises. La société entre dans le cadre d'application des dispositions de l'article L. 324-1 du CCH qui prévoit la possibilité de dissolution des organismes de taille insuffisante.**

**Le contrôle a fait apparaître des insuffisances et irrégularités, qui nécessitent la mise en place de correctifs appropriés : dépassement de plafond de loyer, non-respect des règles de la commande publique concernant les marchés d'exploitation et de maintenance, absence d'analyse financière prévisionnelle...**

## Réponses de l'organisme

---

### 7. Conclusion

La situation telle qu'analysée par la MILOS devrait évoluer à la suite des pourparlers en cours, visant au départ de l'actionnaire PLURIAL au profit d'un ou plusieurs collecteurs, plus en harmonie avec notre Société.

En outre, malgré ses désaccords avec son actionnaire principal, la MFRP a développé une politique qui porte ses fruits tant avec d'autres coopératives HLM (Groupe GAMBETTA), des communes (Cernay la Ville – St-Arnoult en Yvelines – Rochefort en Yvelines), des organismes de formation professionnelle du transport (AFT-IFTIM), des gestionnaires du secteur du handicap.

Pour ce qui concerne le dernier alinéa de l'observation en conclusion de l'Inspection, les réponses qui lui ont été apportées devraient permettre de lever les critiques.

## Nouvelles observations de la Miilos

---

Ces accords et initiatives restant à concrétiser n'apportent pas de solution rapide au problème posé par la petite taille de la société qui entraîne une exploitation structurellement déficitaire.

Une solution doit être trouvée sans délai afin de ne pas continuer à consommer inutilement les moyens financiers de la société.

## Réponses apportées par

---

Raymond COMBETTES,  
*Président Directeur Général,*

et

Jean ROUGNON,  
*Administrateur*

---

**le 2 avril 2014**

