

Rapport définitif n° 2013-149 Juin 2014

Société anonyme d'HLM Coopérer pour Habiter

Vincennes (94)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT DEFINITIF N° 2013-149 SA D'HLM COOPERER POUR HABITER – 94

Présidente : M. Claude Brévan
 Directeur général : M. Moncef Zniber
 Adresse : 33 rue de France
 94307 Vincennes Cedex

Nombre de logements familiaux gérés : 0

Nombre de logements familiaux en propriété : 1691

Nombre d'équivalents logements des foyers en propriété : 63

Indicateurs	Organisme	Réf. nat.	Réf. région
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	nc	1.17	0.83
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	26.3	46.7	32.3
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vac. techn.(%)	nc	nc	nc
Loyers mensuels (€/m ² de surface corrigée)	3.57	3.2	3.57
Loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	6.42		
Fonds de roulement net global à term. des op. (mois de dépenses)	4.49		
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	4.94 Quartile : 3	3.93	
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	7.2 Quartile : 1	12.1	
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	11.8 Quartile : 2	12.17	

Présentation générale de l'organisme *Coopérer pour habiter détient près de 1 700 logements en région parisienne et joue le rôle de holding des entités HLM du groupe Arcade.*

Points forts

- Gestion d'ensemble satisfaisante
- Situation financière saine
- Parc attractif et bien entretenu
- Contribution au développement de l'offre locative sociale

Points faibles

- Population logée moins sociale que la moyenne régionale et non respect des obligations DALO
- Coûts de gestion élevés

Anomalies ou irrégularités particulières

- Documents d'information obligatoires non fournis aux locataires
- Repérage amiante en parties privatives à effectuer

Conclusion La SA d'HLM Coopérer pour Habiter bénéficie d'une gestion d'ensemble satisfaisante. Elle contribue au développement du parc social. Sa situation financière est saine et permet la poursuite de son développement en accord avec les objectifs fixés par sa CUS (voire au-delà).

Cependant, la société loge une population moins sociale que la moyenne régionale et n'atteint pas les objectifs qui lui sont fixés pour l'accueil des prioritaires « DALO ».

Le contrôle a également mis en évidence quelques irrégularités et insuffisances ponctuelles à corriger.

Précédent rapport Miilos : n°2008-173 de décembre 2009
Contrôle effectué du 16 décembre 2013 au 31 mars 2014
Diffusion du rapport définitif : Juin 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° 2013-149

SA D'HLM COOPERER POUR HABITER – 94

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
2.2.1 Gouvernance	3
2.2.2 Organisation et management.....	6
2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE.....	7
3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE	7
3.1 OCCUPATION DU PARC	7
3.2 ACCES AU LOGEMENT	8
3.2.1 Connaissance de la demande.....	8
3.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme	8
3.2.3 Gestion des attributions.....	9
3.3 LOYERS ET CHARGES.....	11
3.3.1 Loyers	11
3.3.2 Supplément de loyer solidarité.....	11
3.3.3 Les charges.....	12
3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES	12
3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES	13
3.6 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE	13
4. PATRIMOINE.....	14
4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE	14
4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE	14
4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE	15
4.3.1 Rythme de construction depuis les cinq dernières années et objectifs de production	15
4.3.2 Capacité de l'organisme à construire ou acquérir des logements.....	15
4.4 MAINTENANCE DU PARC	15
4.5 VENTE DE PATRIMOINE	16
4.6 ACCESSION.....	17
4.7 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE.....	17
4.8 TENUE DE LA COMPTABILITE.....	17
4.9 ANALYSE FINANCIERE.....	17
4.9.1 L'analyse de l'autofinancement	18
4.9.2 Les produits.....	18
4.9.3 Les charges.....	19
4.9.4 L'analyse de la structure du bilan	21
4.10 ANALYSE PREVISIONNELLE.....	22
4.11 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE.....	23
5. CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS.....	23
5.1 PERIODE A VERIFIER.....	23
5.2 CONTENU DE LA VERIFICATION	23
5.2.1 Cotisation de base	23
5.2.2 Cotisation additionnelle	23
5.2.3 Prélèvement sur le potentiel financier (article L.423-14 du CCH).....	23
5.3 CONCLUSION SUR LE CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS	23
6. CONCLUSION	24

1. PRÉAMBULE

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

Le précédent contrôle par la Miilos de la société anonyme d'HLM Coopérer pour habiter (CPH) a été réalisé en 2008. La société bénéficiait d'un patrimoine attractif et d'une situation financière favorable. Elle participait activement au développement de l'offre nouvelle de logements sociaux.

Cependant, la société logeait une population moins sociale que les autres organismes de sa zone géographique, et ne respectait pas ses engagements en matière d'accueil des ménages les plus défavorisés.

L'organisation des mises en commun de moyens au sein du groupe Arcade conduisait au non respect des règles de la commande publique et des règles du code commerce sur le caractère auxiliaire des GIE.

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

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME

La société anonyme d' HLM Coopérer pour Habiter (CPH) est une société du groupe Arcade, créée en 1969, au capital de 130 494 €. Ses actionnaires de référence, dans le cadre d'un pacte d'actionnaire, sont la société en commandite par actions à capital variable Habitat Développement ainsi que sa filiale, la SACICAP Société Centrale de Coopération Immobilière Arcade (SCCI-Arcade).

Au moment du contrôle de la Miilos, le groupe Arcade a mis en œuvre la séparation de ses métiers de services d'intérêt général et de ses activités concurrentielles. CPH, société mère du groupe Arcade pôle HLM, assure la cohérence stratégique, opérationnelle et financière de l'ensemble des filiales HLM. Son activité comporte deux volets :

- Holding du pôle HLM du groupe Arcade, elle détient à ce titre directement ou indirectement 10 ESH, 7 coopératives HLM et une association. Ce pôle représente environ 80 600 logements locatifs et 1 275 salariés dans 11 régions.
- Opérateur HLM dans le département du Val-de-Marne (94), CPH détient 1 674 logements locatifs et 3 foyers. Ce patrimoine est géré par sa filiale la société Antin Résidences dans le cadre d'une convention. CPH réalise également des logements en accession sociale, au travers de SCI constituées avec d'autres ESH ou coopératives HLM. Enfin, CPH consolide l'association Alfi, opérateur du groupe en matière de production et de gestion de résidences sociales et en ingénierie sociale.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Gouvernance

Habitat Développement et sa filiale SCCI-Arcade sont les acteurs principaux de la gouvernance du groupe Arcade, tant du pôle HLM que du pôle concurrentiel.

Constitué dans les années 1980 par les sociétés SFHE et SCCI-Arcade, le groupe Arcade rassemble 2 SACICAP, 11 ESH, 7 sociétés coopératives d'HLM, une association et des sociétés immobilières privées.

2.2.1.1 Actionnariat de référence

Le groupe Arcade est détenu par la société Habitat Développement et sa filiale SCCI-Arcade. De ce fait, la gouvernance repose sur quelques personnes qui disposent d'un nombre important de mandats sociaux dans les organes dirigeants des différentes entités qui composent le groupe.

Habitat développement est une société en commandite par actions à capital variable (48 000 €) dont l'objet social est défini de façon très large, à savoir : « *En France et à l'étranger, toutes prises de participation dans toutes sociétés commerciales quel qu'en soit l'objet ou dans toutes sociétés civiles, notamment et pas exclusivement en lien avec le logement et l'habitat.* »

La SCCI-Arcade, filiale d'Habitat Développement, est, depuis 2007, une société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété (SACICAP), issue de la SACI (Société centrale de crédit immobilier). Elle a pour objet social principal de « *réaliser toutes opérations d'accession à la propriété de l'habitat destinées à des personnes dont les revenus sont inférieurs aux plafonds de ressources mentionnés à l'article 244 quater J du code général des impôts* ». Avec sa transformation en SACICAP, la SCCI-Arcade a perdu la qualité d'organisme HLM.

Entre 2008 et 2012, CPH a eu pour actionnaire de référence la SCCI-Arcade (52,36 %), le reste du capital étant détenu par Habitat Développement (41,42 %). La cessation d'activité du Crédit Immobilier de France, établissement bancaire spécialisé dans les crédits immobiliers, qui a pour actionnaires les SACICAP, a été décidée fin 2013. Cette situation a incité le groupe à désengager la SCCI-Arcade de son pôle HLM, en cédant des parts de CPH à Habitat Développement. Suite à ces mouvements, à la fin de l'année 2013, Habitat Développement détenait 73,76 % de CPH et la SCCI-Arcade 20,02 %. Les deux sociétés ont conclu un pacte d'actionnaires, signé le 26 mars 2012 et amendé le 23 juillet 2013.

Comme le prévoit la réglementation (art. L.422-2-1 du CCH) en cas de changement d'actionnariat de référence, l'agrément de CPH en qualité de SA d' HLM a été renouvelé par arrêté du 22 juin 2012.

2.2.1.2 Restructuration du groupe Arcade en deux pôles HLM et non HLM en 2011

Le fonctionnement du groupe Arcade reposait jusqu'en 2011 sur deux groupements de moyens¹ : le GIE « Arcade Services » qui fournissait des services de nature administrative, comptable et informatique et le GIE « Arcade Promotion » qui avait pour objet le développement de l'activité de promotion immobilière. Ces deux GIE intervenaient indifféremment dans le champ HLM ou dans les activités concurrentielles des sociétés du groupe.

¹ le GIE « Ruche Services » qui fournissait des prestations de services de nature administrative, informatique ou juridique et un support à l'activité de maîtrise d'ouvrage a cessé ses activités en 2009

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

En 2011, le groupe s'est restructuré afin de séparer ces activités. Les entités qui n'avaient pas la qualité de pouvoir adjudicateur ont intégré un nouveau GIE, dédié aux activités concurrentielles, dénommé « Arcade Développement ». Des moyens et personnels du GIE « Arcade Promotion » ont été intégrés au GIE « Arcade Services ». Le GIE « Arcade Promotion », vidé de son activité, a été mis en dissolution, la période de liquidation pouvant s'étaler sur plusieurs années.

Cette nouvelle organisation permet aux sociétés HLM de confier dans le cadre d'une relation *in house* des prestations au GIE « Arcade Services ». Depuis le 1^{er} janvier 2012, ce dernier, qui regroupe les SA d'HLM du groupe et l'association ALFI, est le seul à intervenir dans le champ du logement social, y compris pour ses activités de promotion. Il bénéficie de l'exonération de TVA au titre de l'article 261B du code général des impôts². Les coopératives ne sont pas membres de ce GIE mais bénéficient de ses prestations en tant que tiers.

2.2.1.3 Activités de holding de CPH

Le tableau suivant récapitule les sociétés du pôle HLM d'Arcade au 31 décembre 2013 :

Nom de la société	Statut	% détenu par CPH	% détenu par autre société du groupe
Coopérer pour Habiter	SA d'HLM	-	73,76 % Habitat Développement 20,02 % SCCI Arcade
Norevie	SA d'HLM	20,00 %	-
SFHE	SA d'HLM	91,92 %	-
Aiguillon Construction	SA d'HLM	51,64 %	14,33 % SFHE
France Loire	SA d'HLM	51,01 %	33,85 % Aiguillon Construction
Le Toit Girondin	SA Coopérative	45,31 %	-
Antin Résidences	SA d'HLM	34,24 %	58,90 % SFHE
Arcansud	SA Coopérative		52,28 % SFHE 40,56 Aiguillon Résidences
La Petite Propriété	SA Coopérative		82,56 % SFHE
Le Logis Corse	SA Coopérative		87,74 % SFHE
Mésolia Habitat	SA d'HLM		49,45 % SFHE
Aiguillon Résidences	SA Coopérative		94,96 % Aiguillon Construction
Les Ajoncs	SA d'HLM		31,98 % Aiguillon Construction
La Ruche Habitat	SA Coopérative		23,11 % France Loire
Notre Cottage Accession	SA Coopérative		99,19 % Antin Résidences
La Vincennoise	SA d'HLM		99,78 % SFHE
Soliance Habitat	SA d'HLM		75,70 % Mesolia Habitat
Perigordia Habitat	SA d'HLM		68,29 % Mesolia Habitat
Alfi	Association		Consolidée par CPH
Arcade Services	GIE		
82 sociétés	SARL, SCI, SCCV		

En 2012, CPH a pris une participation de 45,31 % dans la société coopérative le Toit Girondin, qui intervient dans le domaine de l'accession en région Aquitaine et, via sa filiale SFHE, a acquis la quasi totalité du capital de la SA d'HLM la Vincennoise. En 2013, CPH a acquis 20 % du capital de la SA d'HLM Norevie.

² article 261 B du CGI al 1^{er} : « Les services rendus à leurs adhérents par les groupements constitués par des personnes physiques ou morales exerçant une activité exonérée de la taxe sur la valeur ajoutée ou pour laquelle elles n'ont pas la qualité d'assujetti sont exonérées de cette taxe à la condition qu'ils concourent directement et exclusivement à la réalisation de ces opérations exonérées ou exclues du champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée et que les sommes réclamées aux adhérents correspondent exactement à la part leur incombant dans les dépenses communes. »

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

2.2.1.4 Gouvernance du pôle HLM d'Arcade

Comité exécutif de CPH : un comité exécutif de quatre membres a été créé par délibération du conseil d'administration du 8 juin 2011. Présidé par le DG de CPH, il détermine les hypothèses concernant la stratégie et les orientations de CPH et de ses filiales, apprécie la bonne mise en oeuvre de ces stratégies et assure la promotion du groupe vis-à-vis des instances professionnelles. Deux de ses membres, salariés du GIE Arcade Services, ne sont pas mandataires sociaux de CPH. Les membres du comité exécutif ne sont pas rémunérés au titre de leur participation à ce comité.

Comité des rémunérations : créé le 13 décembre 2011 ; ce comité, dont la composition est identique à celle du comité exécutif, émet des avis et suggestions concernant les rémunérations des dirigeants des diverses sociétés du pôle HLM du groupe Arcade. Il examine les propositions de rémunérations des 100 principaux cadres et mandataires sociaux du groupe et émet des recommandations.

Charte du groupe Arcade : 15 sociétés et l'association ALFI ont signé en 2012 une charte du groupe Arcade pôle HLM, par laquelle elles s'engagent à respecter un certain nombre de règles de gouvernance, de principes communs relatifs aux pratiques professionnelles, de principes de gestion financière.... La charte est complétée par un document intitulé *Règles internes de gouvernance Arcade*, qui précise des règles de fonctionnement communes.

Comité d'engagement du groupe Arcade : les opérations de construction, d'aménagement et les acquisitions foncières des sociétés ayant signé la charte du groupe Arcade sont soumises à l'avis préalable de ce comité d'engagement, avant le lancement des études puis à nouveau avant la mise en oeuvre de l'opération.

La marque Groupe Arcade, propriété de la société Habitat Développement, est mise à disposition des sociétés du groupe à titre gratuit, par contrats de licence et de sous-licences.

GIE : les prestations de service assurées par les GIE du groupe Arcade de 2009 à 2012 pour le compte de la société constituaient des marchés qui auraient dû faire l'objet de mesures de publicité et de mise en concurrence préalable, en application des articles L.433-1 et R.433-5 du CCH, des dispositions de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 et du décret n° 2005-1742 du 30 décembre 2005. Il appartenait par conséquent à la société de respecter les procédures de publicité et de mise en concurrence préalable avant d'avoir recours aux services de ces GIE.

Depuis la restructuration récente des GIE du groupe (cf. supra), CPH peut se prévaloir à l'égard des prestations effectuées par le GIE Arcade Services de l'exception de quasi-régie (dite aussi *in house*) prévue à l'article 23³ de l'ordonnance n° 2005-649, qui dispense des obligations de publicité et de mise en concurrence. En effet, CPH a mis fin à son appartenance au GIE Arcade Promotion depuis le 6 mars 2013 et au moment du contrôle de la Miilos, n'est membre que du GIE Arcade Services, qui regroupe des pouvoirs adjudicateurs⁴.

Le montant prévisionnel des prestations du GIE Arcade Services s'élevait en 2013 à 939 k€. Pour mémoire, en 2010, CPH a versé 483 k€ au GIE Arcade Services et 1 224 k€ au GIE Arcade Promotion pour les moyens mis à sa disposition.

CPH en sa qualité de holding du pôle HLM du groupe Arcade supporte des frais afférents à la direction générale du groupe, à la consolidation, au rapport annuel et au site Internet du groupe, dont le montant prévisionnel pour 2013 s'élevait à 705 k€, ce coût étant couvert par les dividendes versés par ses filiales.

³ Cet article prévoit que les règles de la commande publique ne sont pas applicables « aux marchés conclus entre un pouvoir adjudicateur et un cocontractant sur lequel il exerce un contrôle comparable à celui qu'il exerce sur ses propres services et qui réalise l'essentiel de ses activités pour lui à condition que, même si ce cocontractant n'est pas un pouvoir adjudicateur, il applique, pour répondre à ses besoins propres, les règles de passation des marchés prévues par la présente ordonnance ou par le code des marchés public. »

⁴ à l'exception de l'Association ALFI consolidée par CPH

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

2.2.1.5 *Conseil d'administration et direction générale*

Le conseil d'administration est présidé depuis le 13 décembre 2011 par Madame Claude Brévan, qui a succédé à Monsieur Marc Simon. Composé de 14 membres, il comprend deux représentants des collectivités territoriales⁵ (le département du Val-de-Marne et la communauté d'agglomération du Haut Val-de-Marne) et trois représentants des locataires.

Il se réunit quatre fois par an pour examiner l'activité de la société et de ses filiales. Outre les activités de gestion locative afférentes aux activités de bailleur social de CPH, les administrateurs sont invités à débattre de tous les sujets majeurs de gouvernance.

Jusqu'au 1^{er} janvier 2012, le conseil d'administration ne fixait pas la rémunération du directeur général, contrairement aux dispositions de l'article L.225-53 (3^{ème} alinéa) du code de commerce.

La direction générale de la société a été assurée jusqu'en juin 2011 par Monsieur Yves-Paul Bouchetard, salarié du GIE Arcade Services, ce dernier facturant à CPH le temps passé au titre de ces fonctions. Le montant facturé faisait l'objet d'un point d'ordre du jour du conseil d'administration. Monsieur Bouchetard assurant par ailleurs des fonctions de secrétaire général et de directeur juridique au sein du groupe Arcade, une partie de sa rémunération au titre de ces fonctions était également à la charge de CPH.

Dans le cadre de la réorganisation du groupe, Monsieur Moncef Zniber, alors secrétaire général salarié du GIE Arcade Services, a été nommé directeur général de CPH le 8 juin 2011, prenant ainsi la tête du pôle HLM du groupe. A compter du 1^{er} janvier 2012, son contrat de travail avec le GIE Arcade Services a été suspendu et CPH lui verse depuis lors une rémunération en qualité de mandataire social. Cette rémunération, dans toutes ses composantes, a fait l'objet de présentations détaillées suivies de délibérations lors des réunions du conseil d'administration des 6 juin 2012 et 3 juin 2013. Cette mesure est conforme aux dispositions de l'article L.225-53 du code de commerce et améliore la transparence du fonctionnement des organes dirigeants de la société.

2.2.1.6 *CUS, PSP, CAO*

La société s'est dotée d'un PSP et a signé en 2011 une convention d'utilité sociale (CUS). Les marchés sont passés dans le cadre d'une commission d'appel d'offres.

2.2.2 **Organisation et management**

2.2.2.1 *Effectifs*

CPH, qui ne disposait d'aucun personnel propre jusqu'en 2006, employait 13 personnes en 2013 : le directeur général, 4 administratifs et 8 gardiens d'immeubles. Ce personnel est géré par les services d'Antin Résidences.

Les salariés bénéficient des accords et des conditions de travail de l'UES Arcade dont les membres sont les sociétés CPH, Antin Résidences, SFHE, GIE Arcade Services, Alfi et SCCI-Arcade.

2.2.2.2 *Gestion du parc en gérance*

La direction administrative de CPH est assurée au 59 rue de Provence, à Paris (75009).

La gérance du patrimoine de CPH est confiée à sa filiale la SA d'HLM Antin Résidences, par convention signée le 1^{er} mars 2011, pour une durée d'un an renouvelable trois fois. Cette mise en gérance a fait l'objet d'autorisations préfectorales, par arrêtés des 27 décembre 2001 et 8 février 2006.

⁵ un poste d'administrateur représentant les collectivités territoriales mentionnées au 2^o de l'article L. 422-2-1 du CCH reste à pourvoir

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

La gestion locative et technique des logements du patrimoine de CPH est assurée par la direction territoriale d'Antin Résidences située au 33 rue DeFrance à Vincennes, qui gère environ 6 000 logements. Le suivi de la gestion des foyers de CPH est réalisé par un service du siège d'Antin Résidences, leur gestion étant confiée aux associations ALFI et AREPA.

La rémunération du mandat d'Antin Résidences, effectuée sur une base forfaitaire, s'élevait pour l'année 2013 en prévisionnel à 476 k€, ventilés entre frais de gestion (305 k€), conduite d'opérations (61 k€) et mise à disposition de personnel (109 k€). CPH, de son côté, facture à Antin Résidences la mise à disposition de ses personnels (129 k€).

La gestion locative est rigoureuse et bien organisée. Le groupe a mis en place de nombreux outils de pilotage et de reporting, ainsi que des procédures communes.

2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE

L'activité principale de la SA d'HLM CPH est de constituer la holding du pôle HLM du groupe Arcade. Elle détient également en propre un parc immobilier restreint, géré par sa filiale Antin Résidences.

La récente restructuration des activités des GIE du groupe Arcade entre pôle HLM et pôle concurrentiel contribue à la régularisation et à une meilleure transparence des activités du groupe. La modification du statut du directeur général, qui de salarié du GIE, est devenu mandataire social rémunéré par la société, participe de cette régularisation.

Le transfert récent de l'actionnariat de CPH et donc du pôle HLM du groupe, de la SACICAP SCCI-Arcade à la société Habitat Développement, a été motivé par des incertitudes concernant le devenir des SACICAP, actionnaires du Crédit immobilier de France, suite aux difficultés rencontrées par cet organisme qui ont débouché sur sa mise en liquidation.

3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE

3.1 OCCUPATION DU PARC

Obs 1 : CPH loge une population plus aisée que la moyenne des organismes HLM.

Les résultats des deux dernières enquêtes OPS menées en 2009 et 2012 confirment que, comparée à la moyenne des bailleurs sociaux du département et de la région*, la société loge deux fois moins de ménages dont les ressources sont inférieures à 20 % des plafonds et deux fois plus de locataires dont les ressources dépassent 100 % des plafonds. De même, le taux de personnes logées par CPH dont les ressources sont inférieures à 60 % des plafonds est inférieur à la moyenne.

Enquête OPS	CPH		Parc social	
	2009	2012	Val-de-Marne 2009	Région IDF 2009
Ressources < 20 % plafonds	7,8 %	8,7 %	21,4 %	17,4 %
Ressources < 60 % plafonds	52,9 %	44,8 %	63,6 %	62,7 %
Ressources > 100 % plafonds	16,4 %	15,0 %	5,9 %	8,0 %
Bénéficiaires de l'APL	21,9 %	26,3 %	30,3 %	32,3 %
Familles monoparentales	22,3 %	24,0 %	18,6 %	19,4 %
Familles de 3 enfants et plus	7,8 %	8,4 %	10,6 %	11,9 %
Personnes seules	31,9 %	33,7 %	31,0 %	31,5 %
Occupants mineurs	28,6 %	26,0 %	27,9 %	28,1 %
Occupants âgés de plus de 65 ans	9,8 %	10,5 %	10,2 %	10,2 %

* Source : Enquête Occupation Parc Social, DGALN, 2009, exploitation CRÉDOC.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 1

La sous-représentation des ménages les plus modestes par rapport aux moyennes départementales observées à partir de l'OPS doit être mise en regard du flux très faible annuel d'attribution de l'ordre de 85 à 100 attributions par an ; le taux de rotation de CPH étant très faible, inférieur à 6% depuis plus de 5 ans, avec respectivement 5,06%, 5,9%, 6,08%, 5,82% et 5,56% sur les années 2009 à 2013.

La tension sur le marché du logement en Ile de France, l'attractivité du patrimoine de l'ESH et la proportion de personnes âgées (369 personnes logées de plus de 65 ans soit 22%) sont des facteurs qui contribuent à réduire la mobilité des ménages.

Ce très faible nombre d'attributions annuel ne permet pas de modifier rapidement la structure de l'occupation sociale du parc des 1600 logements de la Société.

Le parc de CPH est par ailleurs majoritairement réservé auprès des collecteurs d'Action Logement, qui proposent des candidatures de salariés (CDI ou CDD) avec un niveau de ressources, par ménage, supérieur à 20% des plafonds.

Il est à noter toutefois que :

- sur les 4 dernières années, plus de 60% des nouvelles attributions soit 304 familles l'ont été au bénéfice de ménages dont les ressources sont inférieures à 60% des plafonds de ressources.

- entre janvier et avril 2014, ce taux s'est élevé à 71%, avec le relogement de 22 familles dont les ressources sont inférieures à 60% des plafonds de ressources.

En complément, CPH a réalisé ses objectifs en accords collectifs représentant plus de 20% du flux des attributions ces trois dernières années.

Observation confirmée.

Il est pris note du fait que, depuis 4 ans, les nouveaux entrants ont des caractéristiques plus sociales que la moyenne des locataires en place.

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 par rapport aux plafonds.

La société indiquait que 605 locataires, soit environ 36 % d'entre eux, percevaient l'APL au mois de novembre 2013, pour un montant global de 136 k€.

Le taux de rotation interne était de 8 % en 2011, de 7 % en 2012 et de 3 % en 2013. Afin de lutter contre le phénomène de sous-occupation des logements, CPH lance en 2014 auprès de ses locataires une enquête permettant d'identifier ces situations. Le cas échéant, les locataires concernés seront ensuite contactés individuellement pour leur proposer un relogement adapté à leur situation.

3.2 ACCES AU LOGEMENT

3.2.1 Connaissance de la demande

Toutes les candidatures examinées en commission d'attribution des logements ont un numéro unique. La direction territoriale Est d'Antin Résidences enregistre les demandes de logements sociaux et radie les candidats relogés du fichier du numéro unique.

La société procède systématiquement aux radiations mais le résultat est perfectible, dans la mesure où des candidats logés y subsistent, pour diverses raisons. Il est rappelé qu'en application des dispositions de l'article R.441-2-8 du CCH, 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 : « *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.* »

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 globale est stable sur la durée contrôlée ; il était en 2013 de 0,77 %, très inférieur à la moyenne départementale de 3,9 %⁸. Le taux de rotation s'élevait en 2013 à 5,56 %, inférieur au taux départemental moyen de 6,7 %⁹.

Entre 2009 et 2013, les taux de vacance et de rotation s'établissent comme suit :

Taux	2009	2010	2011	2012	2013
Vacance	0,32	0,38	0,44	0,40	0,43
Vacance technique	-	-	-	0,26	0,34
Vacance de plus de 3 mois	-	-	-	-	-
Taux de rotation	5,06	5,9	6,08	5,82	5,56

NB : la vacance des logements mis en vente n'est pas comptabilisée dans la vacance technique et n'apparaît donc pas dans les données du tableau ci-dessus.

⁷ soit au maximum 18 mois de loyer en principal du ou des logements concernés.

⁸ Source : SoeS, RPLS au 1er janvier 2012 (département du Val-de-Marne : vacance globale : 3,9 %, vacance technique : 0,8 %).

⁹ Source : SoeS, RPLS au 1er janvier 2012 (département du Val-de-Marne : taux de mobilité 6,7 %)

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

3.2.2.2 Réservataires

Les réservataires sont correctement identifiés : la quasi totalité du parc de logements est réservé. CPH a signé en 2012 avec le préfet du Val-de-Marne une convention de réservation de logements conformément aux dispositions de l'article R.441-5 du CCH. Moins de 2 % des logements ne font l'objet d'aucune réservation, alors que lors du précédent contrôle 29 % n'avaient pas de réservataire.

Lors de l'échéance des conventions de réservation, la société renégocie avec les collecteurs de nouvelles conventions par lesquelles, en contrepartie d'un financement, elle s'engage à mettre à sa disposition un certain nombre de logements « en flux ». Ainsi, une convention de 2011 avec CILGERE prévoit la réservation de 4 logements en droit de suite en contrepartie d'une subvention de 150 k€, et une convention de 2010 avec Solendi prévoit la réservation de 8 logements en droit unique en contrepartie d'un financement de 135 k€.

Le tableau suivant récapitule les contingents de réservations :

Réservataire	Préfet	Collecteurs 1%	Mairies	Conseil général et Région	Autres	Non réservé	Total
Logements	515	580	529	28	6	33	1 691
En %	30,5 %	34,3 %	31,3 %	1,6 %	0,3 %	1,9 %	100 %

3.2.3 Gestion des attributions

3.2.3.1 Attribution des logements

Deux commissions d'attribution des logements (CAL) nord et sud se réunissent chaque semaine pour procéder aux attributions. La composition des CAL est identique à celle du mandataire Antin Résidences. Leur règlement intérieur et la politique d'attribution sont validés par le conseil d'administration, auquel un bilan détaillé des attributions est régulièrement présenté.

Lors du contrôle, 36 dossiers d'attribution ainsi que les PV des CAL, ont été vérifiés dans les locaux de la direction territoriale d'Antin Résidences chargée de gérer le parc de CPH. Cette vérification n'a fait apparaître aucun dépassement de ressources. Le motif du refus n'apparaît pas dans les PV de CAL mais est signifié par écrit au réservataire et au candidat.

Le nombre d'attributions annuel est détaillé dans le tableau suivant. On note que les logements sont majoritairement attribués à des candidats qui bénéficient d'un contrat de travail à durée indéterminée (CDI), ce qui corrobore l'observation supra concernant l'occupation insuffisamment sociale des logements de CPH :

Année	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Nombre d'attributions	111	99	104	82	88	149*
% candidats en contrats à durée indéterminée	80 %	84 %	80 %	76 %	72 %	75 %
% candidats en contrats à durée déterminée	9 %	9 %	9 %	9 %	14 %	4 %
% candidats demandeurs d'emploi, inactifs et autres	11 %	7 %	12 %	16 %	16 %	21 %

*données à fin septembre 2013

A l'exception des documents mentionnés infra, le contenu du bail et des documents annexés (DPE, exposition au plomb, état des risques naturels et technologiques, règlement intérieur) n'appelle pas d'observation.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 2 : Quelques irrégularités sont constatées en ce qui concerne le fonctionnement de la CAL et les documents remis au locataire.

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 décomptes de surface utile ou corrigée ne sont pas systématiquement communiqués au locataire, contrairement aux dispositions de l'article R.353-19 du CCH. La société ne détient pas ces décomptes pour les logements des résidences Casanova, Les Cèdres, Lafontaine, M. Goutier, La Jarry et République.

Les fiches récapitulatives des dossiers techniques amiante (DTA) de deux résidences ne sont pas détenues par la société et en conséquence ne sont pas communiquées aux locataires lors de la signature du bail.

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, qui prévoient que ce décompte doit être remis à tout nouveau locataire.

Obs 3 : Trois logements conventionnés sont loués à des personnes morales non autorisées par les dispositions de l'article R.441-1 du CCH.

Il s'agit des logements suivants :

- Résidence Morvraains à Villiers-sur-Marne, logement n°18259-242 loué à la société Ambulances Morvraains par bail du 1^{er} septembre 1999. Une procédure de résiliation pour impayés est en cours ;
- Résidence Casanova à Fontenay-sous-Bois, logements n°3936-153 et n°3937-154 loués à l'association diocésaine de Créteil par baux des 1^{er} juin 1970 et 26 juin 1976.

3.2.3.2 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 décrits dans le tableau suivant, sont réalisés à l'exception de ceux de l'année 2009 :

Année	2009	2010	2011	2012	2013	Ensemble
Objectif	17	17	17	17	17	85
Attribués	14	19	18	19	18	88

3.2.3.3 Droit au logement opposable (DALO)

Obs 4 : Le nombre de logements attribués à des candidats labellisés DALO est insuffisant au regard des objectifs de la convention d'utilité sociale signée en juin 2011.

Les engagements de la CUS prévoient que CPH consacre annuellement 15 % de ses attributions aux ménages labellisés DALO. Or, la société n'a pas accueilli depuis 2011, le nombre correspondant de candidats DALO.

Candidatures « DALO »	2011	2012	2013	Total
Acceptées	11	6	21	38
Objectif de 15 % en nombre d'attributions	12	13	22	47

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 2

La CAL n'examine le plus souvent qu'une candidature.....

La CAL examine les dossiers des candidats qui lui sont présentés par les réservataires (98% du patrimoine est réservé) dans l'ordre défini par le dit réservataire.

Quand un réservataire ne présente pas trois candidats, la CAL étudie les dossiers qui lui sont présentés en ayant pris soin d'avoir en main un constat de carence de candidats du réservataire désignant.

Les décomptes de surfaces corrigées ne sont systématiquement communiqués au locataire.

Nous tenons compte de votre observation.

Les décomptes de surfaces corrigées manquants sur les 6 résidences concernées vont être établis afin d'être remis aux nouveaux entrants.

Les fiches récapitulatives des DTA sur 2 résidences ne sont pas détenues par la Société et donc non remises aux locataires à la signature du bail

Il s'agit de deux résidences en copropriété pour lesquelles les DTA ont été récupérés en avril 2014 auprès du syndic.

Les fiches récapitulatives des DTA vont être remises à tous nouveaux locataires dès maintenant.

Les avis d'échéance ne font pas apparaître le montant du loyer maximal applicable au logement

La mention du montant du loyer maximal applicable au logement n'était pas disponible dans la version informatique actuelle, et sera corrigée prochainement par notre éditeur informatique.

La société doit, au besoin, rappeler à ses réservataires l'obligation de présenter trois candidats.

Il est pris note de la décision de la société de faire établir les décomptes pour les six résidences concernées.

Il est pris note de la régularisation engagée.

Il est pris note de la volonté de la société de se mettre en conformité. Toutefois, la société n'indique aucune échéance dans sa réponse.

Réponses de l'organisme**Nouvelles observations de la Miilos****Obs 3**

Le logement n°18259-242, résidence Les Morvraains, donné en location au commerce Ambulances Morvraains, fait l'objet d'une procédure en résiliation de bail.

Il sera remis en location conformément à la réglementation dès récupération des lieux.

Les logements n°3936-153 et n°3937-154 à Fontenay sous Bois loués, depuis 1970 à l'association diocésaine de Créteil, avant le conventionnement sans travaux de la résidence Casanova à Fontenay Sous Bois vont faire l'objet d'une demande de dérogation auprès du préfet pour contribution à la vie associative locale.

Il est pris note des initiatives prises ou envisagées pour régulariser la situation.

Obs 4

Pour mémoire, 98% du parc de CPH fait l'objet de conventions de réservation.

Les dossiers de candidatures DALO sont adressés à CPH par la commission DALO départementale.

En 2010 et 2011, les 25% de désignation DALO sur le contingent préfectoral n'ont pas été tenus et n'ont pas permis d'atteindre l'objectif de 15% annuel.

En revanche, en 2013, la mobilisation des contingents par les réservataires a permis d'atteindre 95% de l'objectif.

La Société s'emploiera à poursuivre et améliorer la tendance constatée en 2013.

Observation confirmée.

Il est pris note de la volonté de la société de poursuivre les efforts engagés.

3.2.3.4 Sorties d'hébergement

Les attributions aux personnes sortant d'hébergement ou de logement adapté ont dépassé globalement l'objectif fixé dans la CUS.

Année	2011	2012	2013
Relogés	4	6	18
Objectifs de la CUS	5	5	5
En % des relogements	5 %	9 %	12 %

3.2.3.5 Accompagnement social

La direction territoriale d'Antin Résidences qui gère le parc de CPH emploie une seule conseillère sociale pour 6 000 logements. Son principal rôle est de prévenir les impayés. Elle diligente systématiquement une enquête sociale préalable à l'accueil de certains candidats (DALO, accords collectifs). La société travaille avec des associations partenaires : trois baux associatifs et sept baux glissants étaient en cours en février 2014.

3.3 LOYERS ET CHARGES

3.3.1 Loyers

La société ne dispose pas de marge sur les loyers de ses logements conventionnés. En effet, la quasi totalité des loyers pratiqués atteignait en 2013 les plafonds actualisés fixés par les conventions APL.

L'évolution des loyers depuis 2012 a été conforme à l'évolution de l'IRL. Sur la période contrôlée, le conseil d'administration a délibéré sur les hausses de loyers suivantes :

Année	2009	2010	2011	2012	2013
Augmentation pratiquée au 1 ^{er} juillet en 2009 et au 1 ^{er} janvier à compter de 2010	2,5 %	0,6 %	1,10 %	1,90 %	2,15 %
Recommandations ministérielles, LFI ou IRL	2,38 %	1,00 %	1,10 % (LFI 2011)	1,90 % (IRL 3 ^e trim.)	2,15 % (IRL 3 ^e trim.)

Le loyer moyen pratiqué par CPH en 2013 était de 6,42 € par m² de surface habitable et de 3,57 € par m² de surface corrigée. Ces taux se situent dans la moyenne départementale 2012¹⁰ qui était de 6,3 € par m² de surface habitable et de 3,6 € par m² de surface corrigée.

3.3.2 Supplément de loyer solidarité

CPH applique le barème national défini par le décret du 21 août 2008 (art. R.441-21 du CCH) depuis le 1^{er} janvier 2009, et facture un surloyer à partir de 20 % de dépassement du plafond de ressources. Lors de la signature de la CUS, la société a décidé de continuer à appliquer ce barème de préférence au barème modulé « CUS » prévu à l'article R.441-21-1 du CCH.

Le nombre d'assujettis au SLS calculé a régulièrement décliné, passant de 93 plus 53 forfaitaires en 2010, à 54 plus 2 forfaitaires en septembre 2013. La société pratique en effet une politique ferme vis-à-vis de ses locataires assujettis au surloyer forfaitaire, c'est-à-dire ceux qui n'ont pas répondu à l'enquête annuelle. La société facture alors le SLS forfaitaire et effectue des relances régulières. En fin d'année, dans le cas où les locataires n'ont toujours pas fourni les pièces manquantes, soit ils ne s'acquittent pas du surloyer et une procédure de résiliation du bail sur la base de la clause résolutoire pour impayés est alors engagée, soit le locataire s'acquitte du surloyer et la société entreprend de mettre fin au bail de façon amiable ou sur une base réglementaire. En effet, la société considère que la situation de SLS forfaitaire recouvre très souvent une situation irrégulière (sous location au transfert de bail non autorisé).

¹⁰ Source : SOeS, RPLS au 1er janvier 2012

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Les résidences exemptées de SLS sont situées à Bonneuil-sur-Marne (137 logements en ZUS) et à Fontenay-sous-bois (128 logements), la ville, dans le cadre de son PLH, ayant décidé d'une exonération sur son territoire à compter du 1^{er} mai 2011.

3.3.3 Les charges

Le contrôle a porté sur les charges de l'année 2012 des 29 programmes de la société. Les charges de l'année N-1 sont régularisées au cours des mois d'avril / mai de l'année N pour les charges d'eau et entre juin et décembre de l'année N pour les autres catégories de charges. Il est à signaler que 48 % du patrimoine de la société est situé en copropriété, ce qui augmente mécaniquement les charges générales et allonge leurs délais de régularisation.

Les régularisations de charges sont effectuées par Antin Résidences dans le cadre d'un mandat de gestion depuis avril 2012.

Les charges sont sous-provisionnées à hauteur de 4,39 %. Ce sous-provisionnement est consécutif à l'augmentation de la durée de la saison de chauffe d'un mois et demi et aux températures très froides de l'hiver 2011- 2012. Les provisions de l'année 2013 ont été révisées à la hausse (charges réelles 2012 + 3 %) afin de tenir compte des aléas climatiques.

Les charges annuelles s'élèvent à 26,15 €/m². Les charges annuelles les plus élevées sont observées dans les programmes situés en copropriété. Cela est notamment dû au poste de chauffage à propos duquel la société ne dispose pas d'une latitude en matière de travaux d'efficacité énergétique.

Plus généralement, le coût moyen des différentes catégories de charges est cohérent et aucune distorsion n'est à relever, en conformité avec leur coût moyen.

3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES

Au sein de la société, le traitement des impayés des locataires présents et partis est réalisé par la direction territoriale de Vincennes qui emploie à cette fin, trois chargés de recouvrement, une conseillère sociale et un responsable de service. Ces personnes traitant des impayés des sociétés d'Antin Résidences, elles ne consacrent qu'un tiers de leur temps de travail à ceux de CPH.

La société s'appuie sur un guide de procédures et privilégie les actions à l'amiable et un contact constructif avec les locataires. Elle privilégie également le règlement des loyers par prélèvements, qui a été choisi par 75 % des locataires.

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.

Malgré les efforts entrepris, des expulsions sont inévitables même si elles demeurent rares. Elles ont été au nombre de deux en 2011, d'une en 2012 et à nouveau de deux 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)	483	489	464	396	427
Admissions en non valeur (+)	43	21	26	54	24
Total des créances douteuses	526	510	490	450	451
En % des produits	4,99	4,68	4,39	4,05	4,16
Montant des créances simples (compte 411)	859	854	849	885	849
Total du stock d'impayés	1 385	1 364	1 339	1 335	1 300
En % des produits	13,14	12,53	12,01	12,01	11,97

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Au 31 décembre 2011, le ratio « créances locatives »,

(locataires simples + organismes APL + locataires douteux + créances irrécouvrables)

(loyers + charges récupérées)

était de 12,01 %, à comparer avec une médiane de 15,58 % (valeur Bolero 2011). Au 31 décembre 2012, ce ratio a régressé pour atteindre 11,97 % mais demeure toujours très en deçà de ladite médiane.

Le reflux observable de 1,17 point entre 2008 et 2012 est à noter au regard des difficultés économiques croissantes concomitantes auxquelles sont confrontés les locataires.

3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

Les treize gardiens et deux gestionnaires de résidences affectés au patrimoine de CPH sont encadrés par des responsables de secteurs, eux-même encadrés par une responsable de pôle habitat. Ce dispositif est complété par une gestionnaire territoriale et une conseillère sociale qui ont en charge les quelques 6 000 logements gérés au titre du parc de CPH et d'Antin Résidences. Un technicien territorial assure le suivi technique du parc, en liaison avec la direction du patrimoine d'Antin Résidences.

CPH ne détient aucune résidence nécessitant une gestion particulière en termes d'incivilités ou d'insécurité, y compris dans sa résidence située en ZUS.

Le centre de la relation client, situé également à Vincennes, centralise tous les appels entrants auxquels il 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 avec un suivi du délai de réponse.

La société effectue des enquêtes de satisfaction sur les nouveaux entrants, avec un bilan trimestriel. La dernière enquête de satisfaction globale a été effectuée en 2010 conjointement avec les SA d'HLM Antin Résidences et la Vincennoise. Sur 1961 enquêtés, 192 étaient locataires de CPH. Les résultats pour la Direction territoriale Est ont mis en évidence, par rapport à l'enquête de 2007, une hausse du nombre de personnes globalement satisfaites, avec un taux de 80 %, soit une progression de trois points. Les principaux motifs d'insatisfaction sont le traitement des réclamations notamment techniques et les réponses qui y sont apportées ainsi que l'état des fenêtres.

Enfin, le plan de concertation locative a été renouvelé en 2012 pour trois ans. Commun aux sociétés Antin Résidences, CPH et La Vincennoise, il prévoit deux niveaux de concertation, régional et territorial ; des réunions avec les amicales de locataires complètent ce dispositif.

3.6 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE

CPH loge une population aux ressources supérieures à la moyenne des bailleurs sociaux et dont la précarité est moindre du fait de la forte proportion de nouveaux entrants disposant d'un contrat de travail. La société n'a pas complètement rempli ses engagements au regard du logement des candidats DALO.

La gestion locative est rigoureuse et, à l'exception des quelques points qui font l'objet d'observations, conforme aux dispositions réglementaires.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

4. PATRIMOINE

4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

La société détenait au 31 décembre 2013, 1 691 logements familiaux dont 54 individuels situés dans 33 ensembles immobiliers, environ 1 462 stationnements et 14 locaux commerciaux. Les logements sont regroupés dans 11 communes du Val-de-Marne (94) et une résidence de 137 logements est située en ZUS à Bonneuil-sur-Marne. L'âge moyen du parc est de 32 ans ; toutefois près de 700 logements ont été construits il y a 40 ans ou plus. La moitié environ des logements détenus le sont en copropriété.

Tous les logements sont conventionnés, le financement se répartissant comme suit :

Financement	PLAI	CST	PLA	PLUS	Total
Nombre de logements	49	932	446	264	1 691
En % du parc	2,9 %	55,1 %	26,4 %	15,6 %	100 %

CPH détient une résidence sociale de 48 places à Nogent-sur-Marne, gérée par l'ALFI et deux établissements pour personnes âgées, à Choisy-le-Roi et Vincennes, qui comptent 142 places et sont gérées par l'AREPA. Ces établissements conventionnés et récents, représentent en tout 64 équivalents-logements.

4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE

La société est dotée d'un PSP adopté en 2010.

Le comité d'engagement du groupe Arcade donne un avis préalable à toutes les opérations de développement.

CPH a relancé une production d'offre nouvelle, les premières livraisons étant intervenues en 2012. Ses opérations diversifiées concernent à la fois, des logements locatifs, des résidences sociales et des opérations en accession. La société, afin de ne pas être pénalisée dans le cadre du futur dispositif de mutualisation des fonds propres, souhaite continuer à construire dans le Val-de-Marne, avec toutefois les contraintes liées à une forte tension foncière.

La réalisation des objectifs de la CUS sur la période 2011-2016, qui suppose de livrer 200 logements familiaux, 166 places en foyers et 40 places d'hébergement, semble compatible avec la production actuelle.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE

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

Les opérations de logements locatifs ou de résidences sociales livrées depuis 2009 sont détaillées ci-dessous, en nombre de logements pour les logements familiaux et de chambres pour les résidences sociales. Aucune livraison n'est intervenue de 2009 à 2011.

Opération	2012	2013	En cours
Logements locatifs			
<i>Construction neuve</i>			
Ivry ZAC Plateau - lots 4b et 5		88	
Champigny-sur Marne - Simonettes Sud 2			61
Marolles-en-Brie			18
<i>Acquisition-amélioration</i>			
Vincennes avenue du château			25
Résidences sociales			
FJT Nogent-sur-Marne*	48		
EHPAD Vincennes Renon		86	
RS Champigny-sur-Marne			65
EHPAD Créteil			84
Construction pour vente en bloc			
Vincennes rue Renon - CJRP		23	

*en nombre de lits

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

Les opérations de développement sont suivies par les services du GIE Arcade Services. L'analyse des coûts de revient d'une opération de construction en corps d'état séparé de 88 logements locatifs neufs à Ivry-sur-Seine (ZAC du plateau lots 4B et 5), fait apparaître les coûts suivants :

Coût de revient final HT	Dont coûts fonciers	Dont honoraires	Coût moyen par m ² de SH (HT)	Coût moyen par m ² de SU (HT)	Coût moyen par logement (HT)
14 544 798 €	2 666 706 €	1 945 005 €	2 610 €	2 477 €	165 282 €

Le contrôle d'un marché attribué le 26 novembre 2010 portant sur la construction d'un ensemble immobilier de 41 logements locatifs sociaux, situés au 59 rue de Verdun à Ivry-sur-Seine (ZAC du plateau lot 4b), n'a pas fait apparaître d'irrégularités.

4.4 MAINTENANCE DU PARC

La maintenance des logements de CPH est assurée par la direction technique du patrimoine de la SA d'HLM Antin Résidences et par un technicien en agence territoriale.

La visite de patrimoine des résidences situées à Bry-sur-Marne et Villiers-sur-Marne a permis de constater que les immeubles visités étaient entretenus et dotés de contrôles d'accès. La société dispose d'un plan pluriannuel de travaux. Le statut de copropriété d'une partie du patrimoine peut retarder l'engagement de travaux.

Les DPE réalisés ont montré que 784 logements, soit environ 48 % du parc, ont une étiquette énergétique E, F ou G.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Réhabilitations : un comité des réhabilitations au niveau du groupe arbitre les programmations. Le tableau suivant récapitule les réhabilitations livrées et prévues. Les travaux réalisés ont amélioré l'étiquette énergétique des résidences, dont plus de la moitié aura été traitée fin 2015 :

Année	2009	2010	2011	2012	2013	Prévus 2014	Prévus 2015	Total
Logements réhabilités	-	-	-	-	203	100	115	418

Le parc est équipé de 20 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. Les travaux de mise en sécurité à réaliser avant juillet 2014 ont été réalisés.

Les dossiers techniques amiante sur les parties communes ont été réalisés conformément à la réglementation de 2005 et ont permis le repérage de matériaux contenant de l'amiante dans les parties communes de 16 résidences.

Obs 5 : L'application des dispositions du 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 reste à engager.

Le repérage des matériaux de la liste B dans les parties communes, conforme à l'évolution de la réglementation et l'évaluation 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 ne sont pas réalisés. Le repérage des matériaux de la liste A dans les parties privatives, applicable au 1^{er} janvier 2013, n'est pas engagé. Au moment du contrôle, un appel d'offres permettant de recruter un prestataire chargé d'assistance à maîtrise d'ouvrage spécialisé «amiante», était en cours de lancement.

Contrats d'exploitation : le contrôle d'un marché d'entretien n'a pas fait apparaître d'irrégularité en ce qui concerne la publicité, la mise en concurrence et le choix des offres (marché à bon de commande comprenant huit lots, relatif à la mise en propreté des parties communes d'immeubles et/ou de traitement des ordures ménagères du parc d'Antin Résidences, de Coopérer pour Habiter et de La Vincennoise signé le 1^{er} octobre 2010).

4.5 VENTE DE PATRIMOINE

La société n'a pas procédé à des ventes en bloc entre 2008 et 2012. Elle a uniquement réalisé des ventes à l'unité aux locataires du parc mais également à quatorze ménages extérieurs. La société n'envisage pas de procéder à l'avenir à des ventes en bloc.

Les ventes ont dégagé des plus-values confortables pour la société. Le bilan est le suivant :

Années	Total des logements vendus	Dont à des locataires du parc	Dont à des ménages extérieurs	Plus-values réalisées en k€
2009	1	1	0	97
2010	13	11	2	1 833
2011	30	28	2	3 382
2012	18	15	3	2 126
2013	14	7	7	1 615
Total	76	62	14	9 053

Il est prévu dans le plan à moyen terme de poursuivre à l'avenir cette politique de cessions à concurrence de 12 unités par an sachant qu'entre 2009 et 2013, la moyenne annuelle des ventes s'est établie à 15,2 unités.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 5

L'appel d'offres pour la réalisation des repérages des matériaux de la liste B dans les parties communes, conformes à l'évolution de la réglementation et l'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante prévue à l'article R.1334-27 sera lancé au début du mois de juin 2014.

Cet appel d'offres comporte aussi en option la réalisation des repérages des matériaux de la liste A en parties privatives.

Les repérages seront réalisés entre octobre et décembre 2014.

Il est pris note des actions engagées.

4.6 ACCESSION

Dans le cadre du développement de ses activités d'accession sociale à la propriété, CPH a souscrit des participations dans des sociétés civiles de construction vente (SCCV) mono-programmes destinées à produire des programmes d'accession sociale. Ces SCCV sont constituées avec d'autres ESH ou organismes, notamment la coopérative de production NCA.

CPH a adhéré à la société de garantie des organismes HLM (SGA), contre les risques liés aux opérations immobilières. CPH, en liaison avec les autres associés, offre aux accédants la garantie de rachat et de relogement prévue par le CCH. Membre de l'AORIF, la société bénéficie du mécanisme de mutualisation prévu par la charte de sécurisation de l'accession sociale en Ile-de-France.

Les objectifs de la CUS prévoient la production de 120 logements en accession sociale. La production ainsi que le niveau de participation de CPH, sont détaillées ci-après par programme :

Programme	% de CPH dans la SCI	Nombre de logements	Date de livraison	En cours - date de l'ordre de service
Choisy le Roi -Vert pré Chantereine	80 %	47	2011	
Ivry-sur-Seine - avenue de Verdun Lot 4a	20 %	56	2013	
Champigny-sur-Marne - Simonettes Sud Pass foncier	10 %	38		2011
Vitry-sur-Seine - Lagaisse Stalingrad	5 %	66		2012

4.7 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

CPH a un patrimoine localisé dans le Val-de-Marne, correctement géré et entretenu par les services de sa filiale Antin Résidences. La société a commencé à réhabiliter les résidences les plus mal classées en termes d'étiquette énergétique et a repris un développement modéré et diversifié incluant l'accession sociale dont les premières livraisons sont intervenues en 2012.

4.8 TENUE DE LA COMPTABILITE

Au sein de la société, la comptabilité générale est tenue par le secteur comptabilité CPH qui emploie un équivalent temps plein ; cette direction établit également les comptes consolidés de CPH en tant que société holding du groupe.

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

4.9 ANALYSE FINANCIERE

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

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

4.9.1 L'analyse de l'autofinancement

L'analyse de l'autofinancement est réalisée sur la base de l'évolution de l'autofinancement net. Le tableau ci-dessous en résume la formation :

En k€	2008	2009	2010	2011	2012
Marge sur accession	48	312	336	918	213
Marge sur prêts	- 9	- 3	- 1	0	2
Loyers	8 108	8 449	8 551	8 482	8 472
Coût de gestion hors entretien	- 2 394	- 3 149	- 2 933	- 3 435	- 3 898
Entretien courant	- 201	- 252	- 549	- 262	- 322
GE	- 991	- 730	- 737	- 828	- 715
TFPB	- 957	- 975	- 1 031	- 1 152	- 1 148
Flux financier	456	60	469	445	845
Flux exceptionnel	- 45	- 193	- 124	- 411	48
Autres produits d'exploitation	455	468	466	872	524
Pertes créances irrécouvrables	- 43	- 21	- 25	- 54	- 24
Intérêts opérations locatives	- 1 801	- 1 723	- 1 331	- 1 328	- 1 662
Remboursements d'emprunts locatifs	- 1 207	- 1 163	- 1 424	- 1 750	- 1 698
Autofinancement net¹¹	1 419	1 080	1 667	1 497	637
% du chiffre d'affaires	16,47	11,83	18,05	16,47	7,22

Sur la période contrôlée, l'autofinancement net régresse, passant de 1 419 k€ en 2008, à 637 k€ en 2012, soit une diminution de 782 k€ ou de 55,11 %.

En 2011, l'autofinancement net s'est établi à 1 497 k€ ou 16,47 % du chiffre d'affaires, soit un niveau très supérieur à celui de la médiane 2011 des sociétés anonymes d'Ile-de-France (10,12 %).

Entre 2008 et 2012, l'autofinancement net moyen a représenté 1 260 k€ ou 14,01 % du chiffre d'affaires, soit un niveau sensiblement supérieur à la médiane 2011 sus-indiquée.

4.9.2 Les produits

L'ensemble des produits locatifs (loyers des logements, des foyers, des commerces et des parkings) correspondait en 2012 à 75,65 % du montant total des produits. Au cours de cette même année, les produits ont représenté 8 472 k€ contre 8 482 k€ en 2011, soit un repli de 0,12 %. Sur l'ensemble de la période contrôlée, l'évolution des loyers, en hausse de 4,49 %, est la suivante :

En k€	2008	2009	2010	2011	2012
Loyers des logements *	7 041	7 251	7 359	7 323	7 313
Suppléments de loyer de solidarité	48	141	152	148	119
Loyers des foyers	266	293	286	280	287
Autres loyers (commerces, parkings...)	753	764	754	731	753
Total des loyers	8 108	8 449	8 551	8 482	8 472

(*) Hors charges récupérables

Entre 2008 et 2012, les loyers perçus ont fluctué et diminuent depuis 2011. Ce repli est lié à la diminution du nombre de logements composant le patrimoine et à celle du supplément de loyer de solidarité surtout observable en 2012.

¹¹ 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

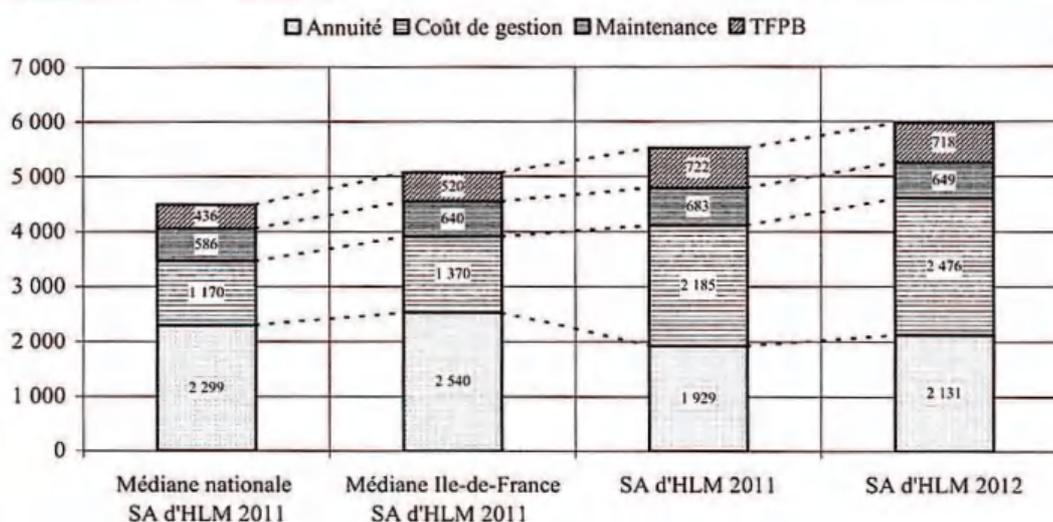
Nouvelles observations de la Miilos

Le produit des loyers représentait, en 2011, 4 681 €/lgt, contre une médiane 2011 de 4 560 €/lgt, c'est-à-dire qu'il se situait 2,65 % au-delà du produit médian. Ce produit a ensuite régressé en 2012 pour s'établir à 4 650 €/lgt. Entre 2008 et 2012, il s'est établi en moyenne à 4 556 €/lgt, soit un niveau très proche de la médiane 2011.

4.9.3 Les charges

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

En €/logement	Médiane nationale SA d'HLM 2011	Médiane Ile-de-France SA d'HLM 2011	CPH 2011	CPH 2012
Annuité	2 299	2 540	1 929	2 131
Coût de gestion	1 170	1 370	2 185	2 476
Maintenance	586	640	683	649
TFPB	436	520	722	718



- Le coût des annuités locatives

Le montant net de la dette à fin 2012 s'établissait à 60 770 k€. Celle-ci est financée à concurrence de 21,97 % à taux fixe et de 78,03 % à taux révisibles uniquement indexés sur le livret A.

Au 31 décembre 2012, l'annuité locative versée par la société a augmenté de 10,47 % par rapport à 2011 (2 131 €/lgt contre 1 929 €/lgt). Toujours en 2011, elle était inférieure de 24,06 % à la médiane régionale (2 540 €/lgt). Rapporté au montant des loyers, le ratio s'établissait pour 2011 à 36,3 %, à comparer avec une médiane de 45,6 %. En 2012, ce ratio a augmenté pour atteindre 40,2 % mais demeure encore très inférieur à la médiane précitée.

Les intérêts locatifs sont passés de 1 098 €/lgt en 2008 à 1 040 €/lgt en 2012, soit un recul de 5,28 %. En 2011, ces derniers représentaient 832 €/lgt, à mettre en parallèle avec une médiane de 970 €/lgt. Rapporté au montant des loyers, le ratio s'établissait en 2011 à 15,7 % pour une médiane de 19,0 %. Il a ensuite augmenté en 2012 pour atteindre 19,6 %.

Les annuités et les intérêts locatifs versés par la société demeurent donc modérés.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

- Le coût de gestion hors entretien

Obs 6 : Le coût de gestion de la société est élevé.

Sur la période contrôlée, le coût de gestion a progressé chaque année, passant de 1 461 €/lgt en 2008 à 2 476 €/lgt en 2012, soit un bond de 69,47 %. Le coût de gestion équivalait en 2011 à 2 185 €/lgt, soit 59,49 % de plus que la médiane qui s'établissait à 1 370 €/lgt. Il a ensuite crû de 13,31 % pour atteindre 2 476 €/lgt.

Comparativement aux loyers, le coût de gestion en représentait 41,1 % en 2011 contre une médiane de 27,6 %. Ce ratio a ensuite augmenté pour atteindre 46,7 %.

Toutefois, les données ci-dessus doivent être minorées du fait de la nature de la société qui refacture des dépenses à Antin Résidences, qui réalise de la maîtrise d'ouvrage locative et accession et qui subit également des frais de holding. Enfin, entrent dans le calcul du coût de gestion, les frais de location du 59 rue de Provence (75009) dont la société n'est pas propriétaire pour un montant de 57 k€ en 2012.

Si l'on se limite aux années 2011 et 2012, les frais de gestion retraités sont respectivement de 1 732 €/lgt en 2011 et de 1 635 €/lgt en 2012, soit 26,42 % et 19,34 % de plus que la médiane 2011. Ils représentaient respectivement 32,59 % et 30,28 % des loyers en 2011 et en 2012, soit 5 points et 2,7 points de plus.

Aussi, malgré le retraitement des données, les coûts de gestion de la société demeurent élevés et une attention toute particulière doit y être portée.

Obs 7 : Quelques dépenses de représentation d'un coût élevé ont été mises à jour.

Le coût unitaire de plusieurs repas est très supérieur à 50,00 € et atteint même 115,00 €
Un bailleur social qui bénéficie de financements publics pour loger des personnes aux ressources modestes ne peut raisonnablement effectuer des dépenses de bouche aussi élevées.

- 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 727 €/lgt en 2008, à 649 €/lgt en 2012, soit un repli de 10,73 %. Pour l'année 2011, il était supérieur de 6,72 % à la médiane (683 €/lgt contre 640 €/lgt). Il a ensuite reculé pour passer à 649 €/lgt en 2012. En moyenne, entre 2008 et 2012, il a représenté 690 €/lgt, soit 107,81 % de la médiane 2011.

Le coût de maintenance s'établissait à 12,9 % des loyers en 2011, soit légèrement plus que la médiane (12,47 %). Il a toutefois reculé en 2012 pour s'établir à 12,2 % des loyers. En moyenne, entre 2008 et 2012, le coût de maintenance équivalait à 13,28 % des loyers.

- Le coût de la taxe foncière sur les propriétés bâties

En 2012, 262 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 957 k€ en 2008 à 1 148 k€ en 2012, soit de 583 €/lgt à 718 €/lgt. Alors que la médiane 2011 s'établissait à 520 €/lgt, le coût de la taxe foncière pour la société représentait, cette même année, 722 €/lgt, soit 38,84 % de plus. Cette caractéristique s'explique par la localisation du patrimoine dans le département du Val-de-Marne où la fiscalité locale est élevée. La TFPB représentait 13,6 % des loyers en 2011 contre 9,92 % pour la médiane. En 2012, la proportion a diminué à 13,5 %.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos
Obs 6

Le coût de gestion de la Société est plus élevé que la médiane.

Toutefois comme le note le rapport, des efforts ont été réalisés dans la mesure où les frais de gestion qui représentaient 32.59% des loyers en 2011, représentent 30.28% des loyers en 2012.

Notre objectif est de continuer dans ce sens afin d'atteindre le chiffre de 28%, qui correspond au seuil de vigilance et ce, à la fois en poursuivant notre politique de maîtrise des coûts de gestion mais également par un nombre accru de livraisons.

A titre d'illustration, ce ratio s'est élevé en 2013 à 29,7 %, en baisse donc pour la seconde année consécutive et se rapprochant ainsi de notre objectif de 28%.

Observation confirmée.

Il est pris note des objectifs de réduction des coûts de gestion que se fixe la société.

Obs 7

La société Coopérer Pour Habiter est la société mère du groupe Arcade Pôle HLM.

A ce titre des frais de représentation sont exposés par CPH, en sa qualité de société mère, pour le Groupe Arcade en son entier.

Les dépenses faisant l'objet de l'observation

(3 notes de restaurant) ont été exposées par CPH en sa qualité de société mère, pour le Groupe Arcade en son entier.

Il est à noter enfin que le coût global des frais de représentation ne s'élève, pour 2 ans, qu'à la somme de 2.523 €.

L'observation de la Miilos ne portait pas sur les frais totaux, mais sur les frais unitaires pour certains repas.

4.9.4 L'analyse de la structure du bilan

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

	2008	2008	2010	2011	2012
En k€					
Capitaux propres	45 715	46 375	53 449	67 971	71 840
Provisions pour risques et charges	1 494	1 400	1 561	1 589	1 731
<i>Dont PGE</i>	<i>1 280</i>	<i>1 258</i>	<i>1 363</i>	<i>1 329</i>	<i>1 363</i>
Amortissements, et provisions (actifs immobilisés)	24 365	25 950	27 455	28 374	29 812
Dettes financières	47 754	46 321	44 646	49 189	62 325
Actif immobilisé brut	- 113 954	- 115 165	- 118 180	- 130 917	- 150 756
Fonds de Roulement Net Global	5 374	4 881	8 931	16 206	14 952
FRNG à terminaison des opérations¹²					13 591
Stocks (toutes natures)	218	245	321	1 310	4 340
Autres actifs d'exploitation	2 414	2 320	4 769	16 264	11 406
Provisions d'actif circulant	- 581	- 552	- 507	- 450	- 448
Dettes d'exploitation	- 1 273	- 1 149	- 1 560	- 2 700	- 3 762
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	779	864	3 023	14 425	11 536
Créances diverses (+)	868	1 570	1 578	1 652	1 062
Dettes diverses (-)	- 1 392	- 1 756	- 1 203	- 9 102	- 8 139
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	- 524	- 187	375	- 7 450	- 7 077
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	255	677	3 397	6 976	4 459
Concours bancaires	0	1	7	1 185	0
Trésorerie nette	5 119	4 205	5 540	10 415	10 493

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

	2008	2009	2010	2011	2012
FRNG	5 374	4 881	8 931	16 206	14 952
Trésorerie	5 119	4 205	5 540	10 415	10 493
Part du FRN dans la trésorerie	104,98 %	116,07 %	161,21 %	155,60 %	142,49 %
(P.M. dépenses mensuelles en k€)	1 453	1 038	1 310	2 389	3 025

Au 31 décembre 2012, la structure financière de la société est solide avec une trésorerie en 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 au-delà de la médiane régionale. Il ressortait ainsi à 14 952 k€ fin 2012, soit 4,94 mois de dépenses moyennes contre 3,78 mois pour la médiane 2011.

Entre 2008 et 2012, le FRNG a augmenté de 9 578 k€, soit de 178,3 %, passant de 5 374 k€ à 14 952 k€.

La forte hausse observée en 2011 est imputable à l'accroissement sensible des capitaux propres et des 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 13 591 k€, et lui permet de mener à terme sans difficulté les opérations en cours.

¹² 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

• **Le besoin en fonds de roulement**

Sur la période contrôlée, le cycle d'exploitation a généré chaque année un besoin en fonds de roulement. L'analyse du bas de bilan fait ainsi ressortir des besoins en fonds de roulement respectifs de 779 k€ en 2008, de 864 k€ en 2009, de 3 023 k€ en 2010, de 14 425 k€ en 2011, et enfin de 11 536 k€ en 2012 qui constituent des besoins de trésorerie à court terme issus du cycle d'exploitation.

• **La trésorerie**

Placée sur un livret A, la trésorerie disponible a plus que doublé entre 2008 et 2012, passant de 5 119 k€ à 10 493 k€.

La trésorerie se situe très au-delà de la médiane des sociétés anonymes d'Ile-de-France puisque l'organisme disposait au 31 décembre 2012, d'une trésorerie nette de 10 493 k€ couvrant 3,47 mois de dépenses moyennes pour une médiane 2011 de 2,94 mois.

Entre 2008 et 2012, la trésorerie a ainsi progressé de 104,98 %. Elle se situait en moyenne au 31 décembre à 7 154,4 k€.

Entre 2011 et 2012, la trésorerie est resté quasiment stable (+ 0,75 %).

4.10 ANALYSE PREVISIONNELLE

L'organisme réalise une analyse prévisionnelle sous forme de plan à moyen terme. La dernière version présentée au conseil d'administration le 12 décembre 2013, présente le plan à moyen terme 2014-2022.

Les principales hypothèses de hausses retenues sont les suivantes :

- Inflation : 2,00 %,
- Livret A : 1,75 %,
- Indice de revalorisation des loyers : 1,05 % à partir de 2015,
- Taxes foncières sur les propriétés bâties : 5,00 %,
- Frais de personnel : 3,00 % en 2014 et 2,00 % à partir de 2015.
- Rémunération des placements : 2,50 % en 2014 et 1,50 % à partir de 2015.
- Production annuelle de 50 logements locatifs, de 30 équivalents logements foyers et de 20 logements accession à partir de 2016 après 188 logements en 2014, 65 équivalents logements foyers et 20 logements accession en 2015.
- Ventes de patrimoine : 9 unités en 2014 et 15 à partir de 2015,
- Prêt de 5 000 k€ en 2014 pour l'amélioration du potentiel financier à la Société Française des Habitations Économiques (SFHE), dont CPH est l'actionnaire majoritaire.

Ces hypothèses sont cohérentes en tendance.

Cette analyse respecte globalement les engagements formalisés dans la CUS (2011-2016) et le PSP de 2010.

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

En k€	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Autofinancement net	950	558	972	1 144	880	819	773	636	664	721
En % du Chiffre d'affaires	6,18	5,33	9,17	10,07	7,37	6,53	5,87	4,60	4,57	4,73
Trésorerie de clôture	15 360	9 865	10 433	10 591	10 038	9 455	8 769	7 560	6 728	6 562

La lecture de ce tableau met en lumière un fléchissement de l'autofinancement net entre 2013 et 2022 (- 24,11 %). En pourcentage du chiffre d'affaires, ce dernier diminue également, passant de 6,18 % en 2013 à 4,73 % en 2022.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

La trésorerie de clôture diminue également sur la période en subissant un repli de 8 798 k€ ou de 57,28 %. En moyenne annuelle elle s'établit à 9 536 k€.

D'ici 2022, l'organisme prévoit donc de concilier un accroissement de patrimoine avec la relative préservation de ses ratios financiers sachant que la part de son autofinancement net dans son chiffre d'affaires, bien qu'en repli, demeure positive tout au long de la période.

4.11 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE

La société CPH est gérée avec professionnalisme et rigueur. Des procédures clairement établies sous-tendent le travail des personnels et permettent une lisibilité des actions entreprises.

Les ratios financiers sont bons et situent la société au-dessus des médianes du secteur mais le niveau et la hausse des coûts de gestion sont à surveiller. L'expansion est réalisée de manière équilibrée avec des projets d'avenir qui n'obèrent ni la maintenance du patrimoine existant ni la solidité financière actuelle.

Cet organisme n'inspire donc pas de crainte quant à son avenir.

5. CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS

5.1 PERIODE A VERIFIER

La vérification des cotisations a porté sur les exercices 2011 à 2013 pour la cotisation de base, pour la cotisation additionnelle, et 2011 à 2012 pour le prélèvement sur le potentiel financier

5.2 CONTENU DE LA VERIFICATION

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

5.2.1 Cotisation de base

Obs 8 : Le calcul de la cotisation de base des années 2012 et 2013 est erroné.

S'agissant de 2012, l'assiette de cotisations pour les loyers des logements aurait dû être de 7 471 579 € et non de 7 472 183 €. Il en résulte un trop-versé de 8 €.

S'agissant de 2013 l'assiette de cotisations pour les loyers des logements aurait dû être de 7 431 484 € et non de 7 443 525 €. Il en résulte un trop-versé de 153 €.

5.2.2 Cotisation additionnelle

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

5.2.3 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.

5.3 CONCLUSION SUR LE CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS

Compte tenu de ce qui précède, la société est créditrice de 161 € auprès de la CGLLS.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 8

Le calcul de la cotisation n'est pas erroné.

En effet, notre calcul prend comme base les loyers bruts (comptes de loyers créditeurs 704), sans déduction du compte débiteur 709000 (RRR accordés **R**abais, **R**istourne, **R**emise), et ce compte débiteur concerne des réductions liées à la régularisation de charges et non pas des baisses de loyer.

Les ristournes non prises dans le calcul de la base de cotisation étaient respectivement pour 2012 et 2013 de 604 € et 2 041€.

Il est pris note de la volonté de la société de défendre son mode de calcul de la cotisation, même si l'application des textes que fait la Miilos lui aurait été plus favorable.

6. CONCLUSION

La SA d'HLM Coopérer pour Habiter bénéficie d'une gestion d'ensemble satisfaisante. Elle contribue au développement du parc social. Sa situation financière est saine et permet la poursuite de son développement en accord avec les objectifs fixés par sa CUS (voire au-delà).

Cependant, la société loge une population moins sociale que la moyenne régionale et n'atteint pas les objectifs qui lui sont fixés pour l'accueil des prioritaires « DALO ».

Le contrôle a également mis en évidence quelques irrégularités et insuffisances ponctuelles à corriger.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

CONCLUSION

« La SA d'HLM Coopérer Pour Habiter bénéficie d'une gestion d'ensemble satisfaisante. Elle contribue au développement du parc social. Sa situation financière est saine et permet la poursuite de son développement en accord avec les objectifs fixés par sa CUS (voire au-delà).

Cependant la société loge une population moins sociale que la moyenne régionale et n'atteint pas les objectifs qui lui sont fixés pour l'accueil des prioritaires « DALO ».

Le contrôle a également mis en évidence quelques irrégularités et insuffisances ponctuelles à corriger. »

Réponses apportées par M. Moncef Zniber, directeur général de la SA d'HLM Coopérer pour Habiter.

Lettre du 11 juin 2014

