

Rapport définitif n° 2013-148 Novembre 2014

Société coopérative de production d'HLM Valophis

«La Chaumière de l'Ile-de-France»

Saint-Maur-des-Fossés (94)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT DEFINITIF

N° 2013-148

SCP VALOPHIS LA CHAUMIERE DE L'ILE-DE-FRANCE – 94

Président : M. Farid Bouali
 Directrice générale : Mme Marie-Line Quintana Da Silva
 Adresse : 81 rue du Pont de Créteil
 94100 Saint-Maur-des-Fossés

Nombre de logements familiaux gérés : 1740

Nombre de logements familiaux en propriété : 1740

Nombre d'équivalents logements des foyers en propriété : 159

Indicateurs	Organisme	Réf. nat.	Réf. région
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	5.8	1.17	0.83
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	31.40	46.7	32.3
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vac. techn.(%)	0	nc	nc
Loyers mensuels (€/m ² de surface corrigée)	6.15	3.2	3.57
Loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	6.27		
Fonds de roulement net global à term. des op. (mois de dépenses)	nc		
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	nc	nc	
	Quartile : nc		
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	nc	nc	
	Quartile : nc		
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	nc	nc	
	Quartile : nc		

Présentation générale de l'organisme *La société La Chaumière de l'Ile-de-France gère près de 1 800 logements. Elle a un statut coopératif mais pas d'activité d'accession sociale. Elle constitue l'entité du groupe VALOPHIS (dont la structure de tête est l'Oph du Val de Marne) qui a vocation à être spécialisée géographiquement sur les territoires du Nord est de l'Ile-de- France*

Points forts

- Population logée à caractère social
- Développement du patrimoine en zone tendue

Points faibles

- Absence de taille critique à l'échelle de son périmètre d'intervention
- Délais de régularisation des charges trop long et ajustement des provisions non maîtrisé sur certains groupes
- Objectif de 20 % d'attributions DALO non respecté
- Situation financière ne permettant pas de poursuivre le développement et acquérir le patrimoine des autres entités du groupe Valophis dans le cadre de la restructuration géographique du groupe

Anomalies ou irrégularités particulières

- Absence de moyens propres de direction, de gestion locative et de maîtrise d'ouvrage
- Non respect des règles de la commande publique pour les prestations de gérance locative
- Non respect des règles relatives aux conventions réglementées
- Composition et fonctionnement de la CAL à actualiser en fonction des dernières évolutions réglementaires
- Clauses abusives des baux de location et informations obligatoires non fournies aux locataires
- Exploitation d'une résidence hors objet social
- Régularisation des charges non sodée sur les locataires partis
- Absence de conseil de concertation locative
- Absence de PSP
- Cessions de patrimoine effectuées sans référence à sa valeur réelle
- Provision pour gros entretien non justifiée par un plan pluriannuel de travaux

Conclusion

Valophis La Chaumière de l'Ile-de-France gère moins de 1 800 logements et ne dispose pas de la taille suffisante pour intervenir efficacement sur son territoire d'implantation.

La société assure correctement sa mission sociale en contribuant activement au logement des populations à revenus modestes et démunies. Elle contribue au développement de l'offre locative sociale dans le marché tendu de la région parisienne.

Cependant, l'insertion de la société dans le groupe Valophis ne permet pas à la société - qui ne dispose pas de moyens propres de direction, de gestion locative et de maîtrise d'ouvrage - d'assumer de façon autonome, la mission d'intérêt général qui lui a été confiée. L'absence d'autonomie de la direction générale génère des situations de risques de conflits d'intérêts.

La gestion de l'office est perfectible dans certains domaines, notamment dans la gestion des charges, qui font l'objet de régularisations tardives et de provisions mal ajustées sur certains immeubles.

Le contrôle a également mis en évidence un grand nombre d'irrégularités et d'insuffisances ponctuelles, qui dénotent une attention insuffisante au respect des règles applicables à la gestion d'un patrimoine locatif social : exploitation d'une résidence hors objet social, absence de conseil de concertation locative et de PSP, non respect des règles relatives aux conventions réglementées, documents d'information obligatoires non remis aux locataires, cessions de patrimoine effectuées sans référence à la valeur réelle des immeubles, provision pour gros entretien non justifiée par un plan pluriannuel de travaux...

La situation financière de la société se caractérise par un niveau d'endettement élevé et des fonds propres limités. Elle immobilise en partie ses moyens financiers dans des participations dans des sociétés situées en dehors de la région parisienne, zone de compétence territoriale de Valophis Habitat, son actionnaire majoritaire. La société doit définir une stratégie financière lui permettant de poursuivre son développement prioritaire sur le marché locatif tendu de la région parisienne et effectuer les transferts de patrimoine décidés dans le cadre de la spécialisation géographique des entités du groupe Valophis.

Précédent rapport Miilos : n°2008-169 de novembre 2009
 Contrôle effectué du 16 décembre 2013 au 17 juin 2014
 Diffusion du rapport définitif : Novembre 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° 2013-148

SCP VALOPHIS LA CHAUMIERE DE L'ILE-DE-FRANCE – 94

SOMMAIRE

1. PRÉAMBULE.....	2
2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DU GROUPE.....	2
2.1 SITUATION DE LA CHAUMIERE DE L'ILE-DE-FRANCE AU SEIN DU GROUPE VALOPHIS	3
2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT.....	4
2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE.....	6
3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE	6
3.1 OCCUPATION DU PARC	6
3.2 ACCES AU LOGEMENT	6
3.3 LOYERS ET CHARGES.....	9
3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES	11
3.5 LES MARCHES	11
3.6 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES	12
3.7 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE	13
4. PATRIMOINE.....	13
4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE	13
4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE	13
4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE	15
4.4 MAINTENANCE DU PARC	16
4.5 POLITIQUE DE DEVELOPPEMENT DURABLE	16
4.6 VENTE DE PATRIMOINE	17
4.7 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE.....	17
5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE.....	17
5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE.....	17
5.2 ANALYSE FINANCIERE.....	17
5.3 ANALYSE PREVISIONNELLE 2015-2025.....	23
5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE.....	25
6. CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS.....	26
6.1 PERIODE A VERIFIER.....	26
6.2 CONTENU DE LA VERIFICATION.....	26
6.3 CONCLUSION SUR LE CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS	26
7. CONCLUSION	27

1. PRÉAMBULE

La Miilos a effectué le contrôle de la société SCP Valophis La Chaumière de l'Ile-de-France 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 ses aspects administratifs, techniques, sociaux, comptables et financiers* ».

Le précédent contrôle par la Miilos de La Chaumière de l'Ile-de-France, a été réalisé en 2008. La société ne disposait pas de moyens propres, entraînant des situations de risque de conflits d'intérêts.

Le contrôle mettait en évidence un patrimoine de bonne qualité et un service aux locataires ne présentant pas d'insuffisance majeure. Quelques irrégularités et insuffisances ponctuelles étaient par ailleurs signalées.

En conclusion, compte tenu de son manque d'autonomie et de l'absence de taille critique de la société sur son territoire d'intervention, la Miilos s'interrogeait sur l'intérêt du maintien de cette structure.

2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DU GROUPE

La SCP La Chaumière de l'Ile-de-France fait partie du groupe Valophis.

Le groupe Valophis est constitué d'organismes dont la zone géographique d'intervention couvre l'ensemble des départements de la région d'Ile-de-France à l'exclusion de Paris. Il compte 40 000 logements et ambitionne d'atteindre le seuil de 50 000 logements en 2020. L'objectif affiché est d'apporter des réponses globales en matière d'habitat aux collectivités locales (locatif, accession, structures spécifiques). L'activité de chaque structure du groupe est spécialisée et les départements d'implantation identifiés. Le redéploiement territorial du patrimoine entre chaque entité a été engagé en 2010 mais le transfert n'est pas encore totalement terminé :

- Valophis Habitat, office public de l'habitat (OPH) dont la collectivité de rattachement est le conseil général du Val-de-Marne, intervient principalement dans ce département en gestion locative, aménagement et rénovation urbaine, maîtrise d'ouvrage ;
- La SA d'Hlm Valophis Sarépa détient des logements locatifs sociaux dans le département des Yvelines (principalement à Trappes) et dans l'Essonne.
- La SCP d'Hlm Valophis La Chaumière de l'Ile-de-France est propriétaire de logements locatifs sociaux principalement dans les Hauts-de-Seine, Seine-et-Marne, Seine-Saint-Denis et Val-d'Oise ; elle ne développe pas de logement en accession sociale. Cette société ne dispose pas de moyens propres ;
- La SCP d'Hlm Expansiel Promotion groupe Valophis couvre dans toute l'Ile-de-France l'activité de construction et de commercialisation de logements en accession sociale à la propriété ; elle ne détient pas non plus de moyens propres.

Le GIE Expansiel groupe Valophis assure pour le compte de ces organismes la prospection foncière et le montage d'opérations de logements tant en locatif qu'en accession. Il réalise également l'ensemble des activités d'aménagement.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Le GIE a été constitué le 20 juin 1991 par l'OPH du Val-de-Marne « Valophis Habitat », alors dénommée OPAC du Val-de-Marne et par la SA Sarépa. Les autres membres ont adhéré dans la période 1994 à 2005.

2.1 SITUATION DE LA CHAUMIERE DE L'ILE-DE-FRANCE AU SEIN DU GROUPE VALOPHIS

Le capital de la société est détenu à hauteur de 56,25 % par Valophis Sarépa, 42,77 % par CIL LOGEO, et 0,8 % par les locataires.

Historiquement, la SCP dénommée La Chaumière de l'Ile-de-France, a été créée il y a 35 ans sous forme d'une société anonyme coopérative. Elle a été ensuite reprise par la Sarepa et le CIL Coop Logement (partenaire du groupe Valophis depuis 1991) pour devenir La Chaumière de l'Ile-de-France.

En 2000, la Sarepa a réorienté son activité vers le secteur du locatif social pour être en conformité avec les dispositions relatives aux SA d'HLM figurant dans la loi SRU du 13 décembre 2000. C'est dans ce cadre, que la SCP La Chaumière de l'Ile-de-France a bénéficié d'un transfert d'activités qui étaient exercées par la Sarepa jusqu'alors.

En 2009, après décision du CA de Valophis Habitat, il a été décidé d'opérer un redéploiement territorial des filiales en vue d'une spécialisation géographique. On observe que le transfert de patrimoine pour ce qui concerne la SCP La Chaumière de l'Ile-de-France, n'est pas encore totalement terminé (cf. obs n° 17 ci-dessous).

Valophis La Chaumière de l'Ile-de-France détient des parts dans des sociétés qui se situent hors de l'Ile-de-France.

Or, Valophis La Chaumière de l'Ile-de-France est une filiale contrôlée par l'OPH Valophis Habitat, dont la mission, en tant qu'établissement public local, est contrainte par le principe réglementaire de spécialité et se limite géographiquement à la région Ile-de-France.

2.1.1 Relations inter groupe et liens capitalistiques

La SCP La Chaumière de l'Ile-de-France possède des participations financières dans le capital d'autres sociétés qui s'établissent comme suit :

Au 31/12/2013	SA d'HLM Sud Habitat	SCP d'HLM La Maison Familiale de Provence	SCP Le Col	SCP Le Logement Breton	SA HLM Les Châteaux
en %	23 %	7,86 %	29,98 %	13,88 %	28,76 %

Obs 1 : La société ne dispose pas de moyens propres de direction, de gestion locative et de maîtrise d'ouvrage.

L'absence de moyens propres de fonctionnement constitue une anomalie pour une société investie par les pouvoirs publics, d'une mission d'intérêt général dans le cadre d'un mandat explicite tel que défini par le CCH. La société mandatée doit être en capacité d'assurer la mission de service public qui lui est confiée et de disposer, pour ce faire, d'un minimum de moyens propres lui permettant d'assurer l'essentiel de sa mission, de conserver son autonomie de décision et un pouvoir de contrôle et de pilotage sur ses activités.

La gestion locative des logements de Valophis La Chaumière de Ile-de-France est effectuée par l'OPH Valophis Habitat dans le cadre de conventions de mandat de gérance. Les autres activités sont directement ou indirectement réalisées par le GIE Expansiel. La directrice générale de Valophis La Chaumière de l'Ile-de-France n'est pas rémunérée par la société. Elle exerce l'emploi de « Directrice territoriale Ile-de-France et de l'exploitation » chez Valophis Habitat, ce qui peut constituer un risque de conflit d'intérêt puisque la DG de Valophis Sarépa réalise son mandat dans le cadre du temps de travail et de la rémunération de son emploi chez Valophis Habitat. La société Valophis La Chaumière de l'Ile-de-France n'emploie aucun salarié.

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

Nous ne partageons pas l'analyse de la Mission d'Inspection et nous considérons que Valophis Chaumière de l'Ile de France assure correctement la mission de service public qui lui est confiée, qu'elle a les moyens économiques qui lui permettent de se développer au rythme moyen annuel de 100 logements et que son adossement à Valophis Sarépa et à Valophis Habitat ainsi qu'au GIE Expansiel contribue activement à la réalisation de sa mission.

Il convient de souligner que les transferts de patrimoine qui ont été effectués vont permettre d'envisager avec les salariés concernés le transfert des bureaux de proximité pour les départements dans lesquels les transferts sont achevés.

Valophis Chaumière de l'Ile de France disposera ainsi de personnels en propre pour la gestion de proximité.

Observation confirmée.

La société ne dispose ni d'une direction générale (la directrice générale est « bénévole » et salariée de Valophis habitat), ni de moyens pour piloter sa gestion locative (confiée entièrement à Valophis habitat), ni de moyens de maîtrise d'ouvrage (entièrement confiée au GIE Expansiel), ni de comptabilité (effectuée par Valophis habitat).

La directrice générale non rémunérée est à l'évidence en situation de risque de conflit d'intérêt, puisque dans une situation de contrôleur/contrôlé. En effet, en tant que directrice de l'exploitation à Valophis habitat, elle est prestataire pour la gestion locative de Valophis Chaumière de l'Ile-de-France, et en tant que directrice générale de Valophis Chaumière de l'Ile-de-France, elle est en charge du contrôle des prestations de Valophis habitat qu'elle est elle-même chargée d'assurer.



Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

En l'absence de moyens propres minimaux, le mandatement de Valophis Chaumière de l'Ile-de-France pour exercer une mission de service public n'a pas de fondement.

Le transfert éventuel du personnel de proximité suite aux transferts de patrimoine ne changera rien fondamentalement, puisque la société ne disposera toujours pas en propre de direction générale, direction de la gestion locative, maîtrise d'ouvrage, comptabilité.

On peut citer comme exemple pour illustrer cette situation, les actes de gestion pris par le bureau de Saint-Ouen l'Aumône qui gère 574 logements, 100 % propriété de La Chaumière de l'Ile-de-France. La gestion locative courante est assurée dans les agences territoriales par des salariés de Valophis, de même pour l'activité des gardiens, activité qui est refacturée.

2.1.2 Situation de la Directrice Générale.

Obs 2 : La situation de la directrice générale est contestable et source de risques de conflits d'intérêts

Au moment du contrôle, Mme Marie-Line Da Silva exerçait la fonction de directrice générale (DG) non rémunérée. Mme Da Silva est salariée de Valophis Habitat. Elle relève d'un contrat avec Valophis Habitat en date du 31 juillet 1991, modifié le 2 janvier 1995 et le 18 juin 2007 aux termes duquel elle est nommée « *Directrice territoriale Île-de-France et de l'exploitation* ». Mme Da Silva est également DG non rémunérée de Valophis Sarepa. Ses fiches de paye portent le timbre de Valophis Habitat.

Madame Da Silva est donc à la fois, au titre de ses fonctions à Valophis-Habitat, chargée de piloter la fourniture de prestations de gestion locative à Valophis La Chaumière de Ile-de-France, et, en tant que directrice de cette société cliente, chargée du contrôle de ces mêmes prestations.

2.1.3 Implantation territoriale du patrimoine de La Chaumière de l'Ile-de-France

Présente sur six départements d'Ile-de-France, la société est principalement implantée dans trois départements.

Le tableau suivant récapitule la localisation de son patrimoine à la date du contrôle :

Départements	Nombre de logements	Nombre de programmes	% du nombre de logements
Seine-et-Marne (77)	659	37	37,80 %
Essonne (91)	142	8	8,15 %
Hauts-de-Seine (92)	50	1	2,90 %
Seine Saint-Denis (93)	447	15	25,70 %
Val-de-Marne (94)	77	6	4,45 %
Val d'Oise (95)	365	15	21,00 %
Total	1740	82	100,00 %

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Gouvernance

2.2.1.1 Le Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration (CA) est composé de huit membres. Il est présidé par Monsieur Farid Bouali, élu lors de la séance du CA du 25 juin 2013. Monsieur Bouali a succédé à Monsieur Christian Harcouët, élu par intérim le 13 décembre 2012, en remplacement de Monsieur Stéphane Dambrine.

Le CA se réunit en moyenne trois à cinq fois par an.

La société est dirigée par Madame Da Silva, Directrice Générale (DG), qui est par ailleurs, comme indiqué précédemment, directrice territoriale Ile-de-France et de l'exploitation de Valophis Habitat.

Réponses de l'organisme**Nouvelles observations de la Miilos****Obs 2**

La décision d'absence de rémunération du mandat social de la directrice générale relève de la décision du Conseil d'Administration. Le fait qu'elle soit également salariée de Valophis Habitat soit constitutif d'un risque de conflit d'intérêt est purement théorique et n'a pas été constaté. En outre, le coût des prestations réalisées par Valophis Habitat pour le compte de Valophis Chaumière de l'Ile de France est intégré dans la rémunération que l'office perçoit dans le cadre du mandat de gestion.

Observation confirmée.

La directrice générale non rémunérée est à l'évidence en situation de risque de conflit d'intérêt, puisque dans une situation de contrôleur/contrôlé. En effet, en tant que directrice de l'exploitation à Valophis habitat, elle est prestataire pour la gestion locative de Valophis Chaumière de l'Ile-de-France, et en tant que directrice générale de Valophis Chaumière de l'Ile-de-France, elle est en charge du contrôle des prestations de Valophis habitat qu'elle est elle-même chargée d'assurer.

Le fait que la directrice générale soit entièrement rémunérée par Valophis habitat (en charge de la prestation pour le compte de Valophis Chaumière de l'Ile-de-France), et non rémunérée par Valophis Chaumière de l'Ile-de-France (bénéficiaire et payeur de la prestation) ne peut que conduire à accentuer le déséquilibre au détriment de Valophis Chaumière de l'Ile-de-France dans cette situation de risque de conflit d'intérêt.

Obs 3 : Un administrateur n'a jamais participé aux réunions du Conseil d'Administration.

Un administrateur représentant le conseil fédéral de la Fédération Nationale des Sociétés Coopératives d'Hlm, fait preuve d'un absentéisme récurrent et ne joue pas son rôle. Il est constaté qu'il n'a jamais participé à un seul conseil d'administration. Cette situation avait déjà été observée lors du précédent rapport, la situation est restée sans changement.

Obs 4 : Certaines dispositions résultant du statut coopératif de la société ne sont pas respectées

Aucun actionnaire du groupe A (représentants des locataires) ne participe aux assemblées générales, en contradiction avec le statut coopératif de la société.

Par ailleurs, la société est tenue, en application de l'article L.422-3 du CCH, d'effectuer une « révision coopérative » tous les 5 ans. Le dernier rapport de révision coopérative date de 2008.

Obs 5 : L'organisation et la répartition des pouvoirs au sein du groupe Valophis comportent des risques de conflits d'intérêts, sont sources de confusion dans le processus de décision, les règles relatives aux conventions réglementées ne sont pas respectées.

L'existence de dirigeants communs entre le groupe Valophis et la SCP est susceptible de créer des situations de conflits d'intérêts dans le contrôle de l'exécution des mandats de gérance. Il en est de même pour le transfert de patrimoine entre entités du groupe. Cette situation est préjudiciable à l'autonomie et au pouvoir de décision du conseil d'administration de la SCP.

De plus, les règles relatives aux conventions réglementées du Code de Commerce et du CCH ne sont pas respectées. Ainsi, lors des votes de transfert ou des rachats de patrimoine, les représentants de Valophis Habitat membres du CA de la SCP approuvent les propositions de transferts, alors qu'il devraient s'abstenir. Notamment, le 12 octobre 2010 le CA a voté à l'unanimité l'acquisition de logements auprès de Valophis Sarépa par La Chaumière de l'Ile-de-France, même décision lors du CA du 9 juin 2011.

C'est d'ailleurs, suite à une remarque formulée lors du précédent contrôle MILOS que M. Philippe James, directeur général de Valophis Habitat, a démissionné de son mandat en janvier 2014 en tant qu'administrateur au conseil d'administration de la SCP La Chaumière de l'Ile-de-France.

Le rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées au 31 décembre 2012 fait état d'une convention ayant fait l'objet de l'autorisation préalable du CA du 3 mai 2011, portant sur l'acquisition de 62 logements auprès de Valophis Sarépa et de 144 logements auprès de Valophis Habitat. Or il n'y a pas eu de transferts autorisés lors de ce conseil d'administration.

2.2.2 Organisation et management

Obs 6 : Les conventions de mandat de maîtrise d'ouvrage et la convention générale de gestion locative entre la SCP et l'OPH Valophis-Habitat, n'ont pas fait l'objet de mesures de publicité et de mise en concurrence préalable, en contradiction avec les règles de la commande publique.

La convention générale de gestion locative en date du 26 juin 1997 n'a pas fait l'objet d'une mise en concurrence. Or, les marchés conclus par l'organisme privé d'Hlm sont soumis, en application des articles L.433-1 et R.433-5 du CCH, aux dispositions de publicité et de mise en concurrence prévues par l'ordonnance n°2005-649 du 6 juin 2005 et du décret n°2005-1742 du 30 décembre 2005. Ces dispositions n'ont pas été respectées.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 3

Les administrateurs de Valophis Chaumière de l'Ile de France sont régulièrement convoqués aux réunions du Conseil d'administration. L'administrateur visé par la mission d'inspection a donné pouvoir de représentation pour la majorité des conseils.

L'administrateur concerné sera convié à être présent au Conseil d'administration.

Observation confirmée et non contestée par la société.

Obs 4

Valophis Chaumière de l'Ile de France respecte la réglementation pour la tenue des assemblées générales.

En outre, conformément à nos engagements lors du précédent contrôle MILOS de 2008, un représentant des locataires siège depuis juin 2012 au Conseil d'Administration de Valophis la Chaumière de l'Ile de France.

Valophis Chaumière de l'Ile de France sollicitera la Fédération des coopératives d'HLM, afin que celle-ci programme une « révision coopérative » au cours de l'année 2015.

Observation confirmée et non contestée par la société. L'observation ne relevait pas d'infraction à la réglementation relative à la tenue des assemblées générales, mais soulignait que l'absence de représentant des locataires nuisait au fonctionnement dans l'esprit de la coopération. Il est pris note de la volonté de la société de demander une révision coopérative.

Obs 5

Pour illustrer sa remarque sur les conventions réglementées et les risques de conflit d'intérêt, hypothétiques et non avérés, la Mission d'Inspection ne cite que des conventions intra-groupe conclues par Valophis Habitat, Valophis Sarépa et ses filiales.

Afin d'éviter toute interprétation sur des risques éventuels de conflits d'intérêt, lors de l'examen par leurs instances des conventions réglementées entre des entités du Groupe Valophis, il sera désormais demandé aux membres communs de ces instances de ne pas prendre part au vote.

Nous vous confirmons que les transferts de 62 logements de Valophis Sarépa (Villeparisis) et de 144 logements de Valophis Habitat (Fosses) auprès de Valophis la Chaumière de l'Ile de France ont bien été autorisés lors du conseil d'administration du 9 juin 2011. La référence au conseil d'administration du 3

Observation confirmée.

La directrice générale non rémunérée est à l'évidence en situation de risque de conflit d'intérêt, puisque dans une situation de contrôleur/contrôlé. En effet, en tant que directrice de l'exploitation à Valophis habitat, elle est prestataire pour la gestion locative de Valophis Chaumière de l'Ile-de-France, et en tant que directrice générale de Valophis Chaumière de l'Ile-de-France, elle est en charge du contrôle des prestations de Valophis habitat qu'elle est elle-même chargée d'assurer.

Le fait que la directrice générale soit entièrement rémunérée par Valophis habitat (en charge de la prestation pour le compte de Valophis Chaumière de l'Ile-de-France), et non rémunérée par Valophis Chaumière de l'Ile de France (bénéficiaire et payeur de la prestation) ne peut que conduire à accentuer le déséquilibre au détriment de Valophis Chaumière de l'Ile-de-France dans cette situation de risque de conflit d'intérêt.

Réponses de l'organisme

mai 2011 dans le rapport spécial du Commissaire aux comptes au 31 décembre est une simple coquille. Le rapport spécial du Commissaire aux comptes de l'année précédente mentionnait d'ailleurs la bonne date à savoir le 9 juin 2011.

Nouvelles observations de la Miilos

Il est pris note de la décision de la société de demander aux membres du conseil d'administration en situation de risque de conflit d'intérêt de ne pas prendre part aux votes qui les concernent.

Il est pris note des précisions apportées concernant le transfert de 62 logements de Valophis Sarepa.

Obs 6

Les conventions de mandat de maîtrise d'ouvrage et de mandat de gérance entre deux pouvoirs adjudicateurs concernent la gestion et l'exécution du service public du logement social. Elles s'inscrivent dans le cadre de la coopération public/public qui vient de faire l'objet de nouvelles dispositions européennes. Les directives européennes marchés publics et concession du 28 février 2014 ont clairement exclu de leur champ d'application, et donc de toute obligation de mise en concurrence, ce type de coopération en tant que « marchés passés entre entités appartenant au secteur public » (art. 12 directive 201/24/UE). Nous sommes dans l'attente de la transposition de ces directives en droit français afin de modifier nos pratiques en conséquence.

Observation confirmée et non contestée par la société pour ce qui concerne la réglementation applicable au moment des faits incriminés.

La réponse de la société mentionne l'évolution réglementaire introduite par la directive européenne du 28 février 2014, qui ne sera applicable qu'à l'issue de sa transposition.

Il est pris note de la volonté de la société de modifier ses pratiques en accord avec les dispositions de la directive transposée.

2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE

Valophis La Chaumière de l'Ile-de-France ne dispose pas de moyens propres de direction, de gestion locative et de maîtrise d'ouvrage. La situation de la directrice générale est contestable et source de risques de conflits d'intérêts. Les dispositions relatives aux conventions réglementées ne sont pas respectées.

3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE

3.1 OCCUPATION DU PARC

3.1.1 Représentation du parc

L'occupation du parc social est la suivante :

	% de familles monoparentales	% de familles de 3 enfants ou plus	Taux de revenus inférieurs à 20 % des plafonds	Taux de revenus inférieurs à 40 % des plafonds	Taux de revenus supérieurs à 100 % des plafonds
Tous ménages	24.60 %	4.26 %	11.80 %	21.60 %	10.7 %
Emménagés récents	20.10 %	3,73 %	13.20 %	31.60 %	4.30 %
Moyenne régionale	19,40 %	11,90 %	17,40 %	40,10 %	8 %

On peut observer que le nombre de familles monoparentales est supérieur à la moyenne régionale. De même on constate que les revenus des occupants restent inférieurs à la moyenne régionale, ce qui témoigne d'une population logée plus défavorisée que dans des organismes de même type.

Les taux de vacance et de rotation au 31 décembre sont les suivants :

Année	Taux de vacance global	de moins de 3 mois	Rotation interne	Rotation externe
2008	1,1 %	0,9 %	0,9 %	8,3 %
2009	2,7 %	1,7 %	0,7 %	7,1 %
2010	2,2 %	1,3 %	1,0%	10,0%
2011	2,5%	1,2 %	0,7 %	9,0 %
2012	1,3 %	0,5 %	0,4 %	7,9 %
2013	2,6 %	1,0 %	0,9 %	9,0 %

Le taux de vacance globale, même s'il connaît des poussées liées aux acquisitions, reste inférieur à la moyenne régionale qui est de 3,2 %.

3.2 ACCES AU LOGEMENT

3.2.1 Connaissance de la demande

La Chaumière de l'Ile-de-France n'assure pas directement l'enregistrement des demandes de logements, ces dernières sont effectuées par Valophis Habitat depuis 1997, qui effectue également le renouvellement et la radiation au fichier des demandeurs de logement.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Pour l'ensemble du groupe Valophis, on compte 22 202 demandes de logement en 2012 (+ 3 719 par rapport à 2011) et 4 426 (+ 424) demandes de mutation, soit un total de 26 628 demandeurs, principalement sur le Val-de-Marne.

Le délai moyen de mise en relocation est inférieur à 3 mois, contre un délai de 5 mois pour Valophis. De même pour la remise en état avant relocation, le délai est de 20 jours en moyenne.

Obs 7 : La SCP n'est pas été en mesure de produire une convention de mandat avec Valophis Habitat contractualisant la délégation de l'enregistrement du numéro unique.

La Chaumière de l'Ile-de-France n'enregistre pas directement les demandes, cette fonction est assurée par Valophis pour le compte de la SCP, pour l'ensemble de son patrimoine et des départements. Cette prestation devrait faire l'objet d'une convention soumise aux services de l'Etat.

3.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

La répartition des contingents en fonction des réservataires au 31 décembre 2013 est la suivante :

	Collecteurs	Collectivité	Etat	SCP	Total
En %	38,50 %	27,00 %	32,00	2,50 %	100 %

- Les accords collectifs départementaux

Les accords collectifs sont globalisés sur l'ensemble du groupe Valophis Habitat. La Chaumière de l'Ile-de-France contribue chaque année à leur réalisation, sans toutefois avoir systématiquement des objectifs propres. Sur 5 ans, la contribution de la SCP a été la suivante :

Année	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
2008	1	1	2	2	2
2009	3	2	2	1	1
2010	12	5	1	1	5
2011	8	3	3	2	1
2012	7	0	1	5	4
Total	31	11	9	11	13

- DALO

Obs 8 : La Chaumière de l'Ile-de-France ne respecte pas l'objectif de 15 % d'attributions DALO affiché dans la CUS.

Sur les trois dernières années la SCP a examiné 35 demandes au titre DALO. Elles représentaient 3,2 % des attributions en 2011 et 6,1 % en 2012.

Il est rappelé que le seuil exigible d'attribution DALO en Ile-de-France, fixé par le préfet de région au président de l'AORIF dans un courrier en date du 19 avril 2011, est de 15 %. Ce seuil n'est pas atteint.

3.2.3 Gestion des attributions

Les attributions sont traitées par une commission qui se réunit une fois par mois et traite en moyenne 20 dossiers.

Réponses de l'organisme**Nouvelles observations de la Miilos****Obs 7**

Comme le prévoit l'article R441-2-1 du code de la construction et de l'habitation, les organismes d'hlm peuvent confier à un autre organisme d'hlm la mission d'enregistrer les demandes de logement social pour leur compte.

Un mandat sera mis en place entre Valophis Habitat et Valophis la Chaumière de l'Ile de France.

Il est pris note de la volonté de la société de mettre en place un mandat.

Obs 8

Valophis La Chaumière de l'Ile de France souhaite rappeler que l'objectif de 15 % n'a pas donné lieu à contractualisation dans la CUS, son atteinte dépendant de multiples facteurs dont il n'a pas la maîtrise, notamment du nombre de candidatures DALO qui lui sont adressées par les réservataires. Rappelons que Valophis La Chaumière de l'Ile de France ne compte que 2,5 % de contingent propre.

En 2011 et 2012, la part des candidatures DALO présentées sur les contingents de l'Etat était de 10,8 % et sur le contingent Action Logement de 4,5 %.

Par ailleurs, l'identification des candidatures DALO sur la période observée n'était pas aisée. Il est vraisemblable que Valophis La Chaumière de l'Ile de France a relogé d'autres ménages DALO en l'ignorant. Grâce au Système National d'Enregistrement (SNE) des demandes de logement, les services de Valophis en charge de l'instruction des dossiers pour la Commission d'Attribution des Logements peuvent identifier les ménages DALO qui leur sont proposés, même si le réservataire ne le signale pas.

On peut noter la progression du taux de ménages DALO relogés qui passe à 7,7 % des attributions en 2013.

Il est pris note des compléments d'information fournis par la société, notamment des progrès réalisés dans la respect des objectifs DALO (7,7% en 2013).

Obs 9 : L'examen des dossiers d'attribution a mis en évidence des anomalies et des manquements.

- Le règlement de la CAL n'est pas conforme et doit être actualisé.

Il devra prendre en compte les modifications apportées :

- par le décret n° 2009-1684 du 30 décembre 2009 concernant le représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévue à l'article L.365-3 du CCH ;
 - par le décret n° 2011-176 du 15 février 2011 qui précise que le préfet est destinataire de la convocation à toute réunion de la CAL, de son ordre du jour et du procès-verbal des décisions prises lors de la réunion précédente.
- La règle des trois candidatures n'est pas toujours appliquée.

On constate à l'examen des CAL que la règle de trois candidats n'est pas systématique notamment pour Action Logement et sur certaines communes réputées difficiles.

Obs 10 : Le contrat de location intègre deux clauses abusives et des documents d'information obligatoires ne sont pas remis au locataire lors de la signature du bail.

La clause 7.1 « Occupation du logement » indique que « *Le locataire doit garnir les locaux loués de meubles et effets mobiliers en quantité et en valeur suffisante pour répondre des loyers et de l'exécution des conditions de la présente location* ». Le fait d'obliger le locataire de tenir les lieux garnis, compte tenu de l'exigence systématique d'un dépôt de garantie mentionné au paragraphe 4.2, constitue une clause abusive relevée par la commission des clauses abusives au III A-21 de sa recommandation n° 00-01.

La clause 10 « Clause pénale » prévoit que les frais de recouvrement y compris la totalité des frais proportionnels dus à l'huissier sont à la charge du locataire en cas d'impayés. Or, en la matière, la commission des clauses abusives énonce : « *Considérant que tous les contrats comportent, à la charge exclusive du locataire, des clauses pénales (dépôt de garantie acquis au bailleur, indemnité d'occupation de deux à trois fois le loyer quotidien...) en cas d'inexécution d'une des clauses du bail ou de retard dans le paiement du loyer ; que de telles clauses, compte tenu de l'absence de réciprocité en cas de manquement du bailleur, sont source de déséquilibre contractuel au détriment du consommateur* ».

La clause 9.1 « Diagnostics techniques » prévoit que les différents éléments composant le dossier de diagnostics techniques sont tenus à la disposition du locataire, sur demande. Cependant, l'organisme n'est pas en capacité de remettre les documents suivants :

- le diagnostic de performance énergétique (DPE) obligatoirement annexé aux baux signés depuis le 1er juillet 2007, disposition issue de l'article 3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ;
- l'état des risques naturels et technologiques ;
- le dossier technique amiante ;
- le constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1er janvier 1949.

Par ailleurs, le décompte de surface corrigée ou utile n'est pas systématiquement joint au bail de location (cf. article R.353-19 du CCH) et l'avis d'échéance ne comporte pas le montant maximal du loyer applicable au logement (obligation résultant de l'article R.445-13 du CCH).

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

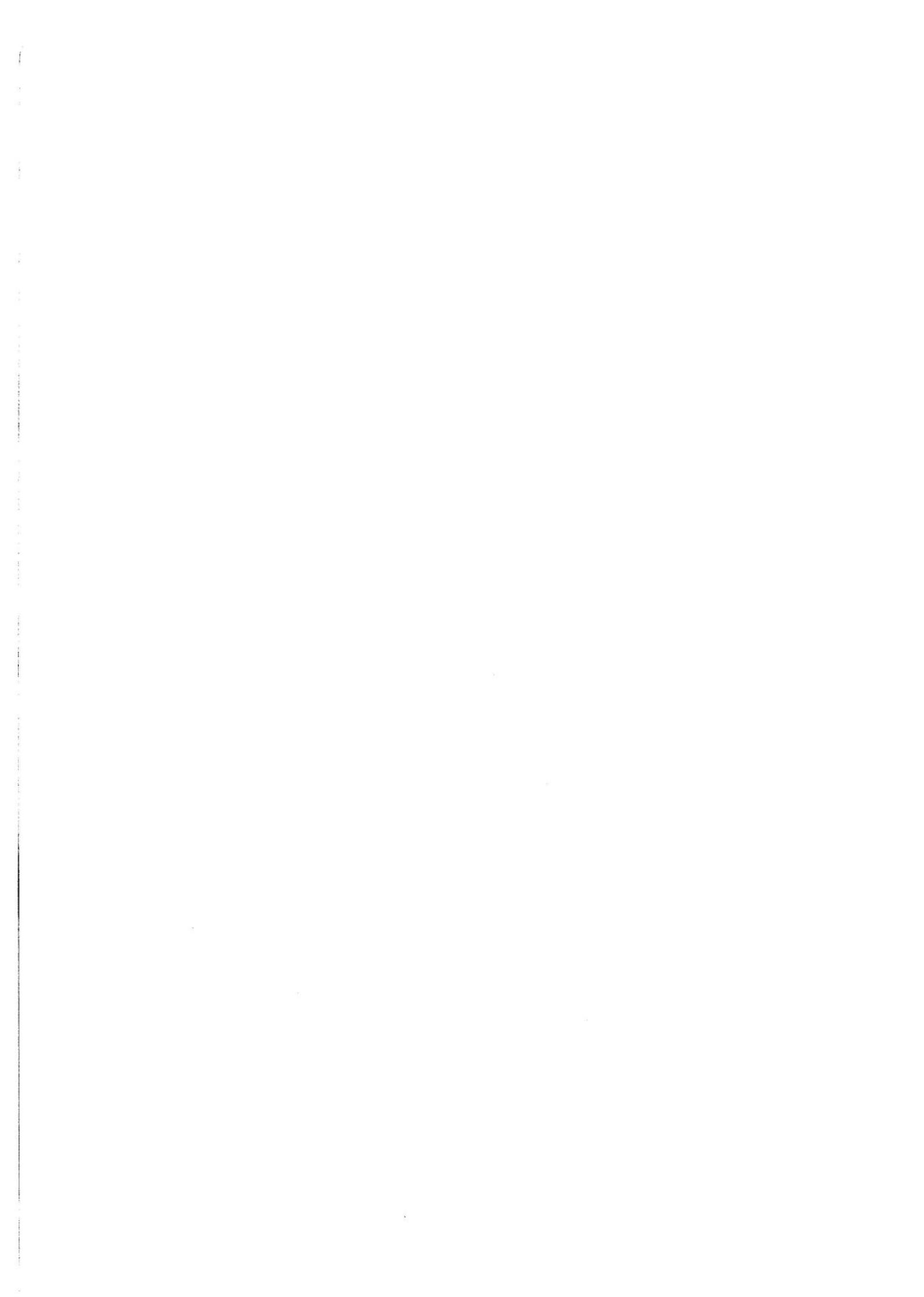
Obs 9

Le règlement intérieur de la Commission d'Attribution des Logements de Valophis La Chaumière de l'Ile de France sera modifié conformément aux Décrets n° 2009-1684 du 30 décembre 2009 et n° 2011-176 du 15 février 2011 et à l'article N° R. 441-9 du CCH et soumis à l'approbation d'un prochain Conseil d'Administration.

Dès lors qu'un représentant d'une association bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévue à l'Article L. 365-3, agrément incluant la participation à la commission d'attribution, sollicitera Valophis La Chaumière de l'Ile de France ou sera désigné par le Préfet pour siéger à la Commission, il sera convoqué à participer à chacune de ses séances.

Pour ce qui est des réservataires, notamment les collecteurs 1 % logement, nous confirmons qu'ils ne présentent pas systématiquement trois candidats par logement car ils n'ont pas toujours suffisamment de candidats à présenter. Cependant, les Services en charge de l'instruction des dossiers à présenter aux Commissions d'Attribution vérifient systématiquement le respect par les réservataires de l'obligation de présenter trois candidats par logement à attribuer et en rendent compte à la Commission d'Attribution. La justification de l'absence de 3 candidatures est consignée sur le procès-verbal de la Commission d'Attribution.

Il est pris note de la décision de la société de se conformer à la réglementation applicable.



Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 10

La clause 7.1 a été supprimée du bail sachant qu'elle n'avait jamais été mise en œuvre.

Concernant la clause pénale, cette clause est relative aux frais de commandement de payer visant la clause résolutoire qui restent légalement à la charge du locataire débiteur.

En effet, l'article 111-8 du code des procédures civiles d'exécution exclut clairement des frais devant rester à la charge du créancier, ceux concernant des actes dont l'accomplissement est prescrit par la loi, ce qui est le cas du commandement article 24 de la loi du 6 juillet 1989, qui doit être obligatoirement délivré. De plus, les frais de commandement constituent, en tout état de cause, des dépens, visés à l'article 695 du Code de procédure civile.

Cette clause, mal dénommée « clause pénale », sera nommée « frais d'huissier à la charge du locataire ».

Comme indiqué dans la convention d'utilité sociale validée par la DRHIL du Val de Marne. Valophis La Chaumière de l'Ile-de-France a remplacé l'établissement des DPE dont la qualité et la fiabilité sont unanimement contestés par la réalisation d'un bilan carbone complet de son parc et de son activité.

La performance énergétique a été déterminée sur la base d'un observatoire des charges renseigné sur plusieurs années et qui a permis de déterminer les consommations théoriques sur le parc en chauffage collectif (+70 % du parc).

Cette information ainsi que tous les diagnostics réglementaires sont communiqués aux locataires qui en font la demande.

Néanmoins, pour répondre plus strictement à cette obligation réglementaire, un marché est en cours de finalisation qui permettra dès début 2015 de fournir aux nouveaux entrants tous les diagnostics techniques réglementaires.

En ce qui concerne le décompte de surface corrigée ou de surface utile, le nécessaire sera fait pour que, dès début 2015, celui-ci soit de nouveau annexé au bail.

Il est pris note de la suppression de cette clause irrégulière.

Il est pris note de l'argumentation juridique et des précisions apportées par la société sur ce point.

Toutefois, il est rappelé qu'en vertu de l'article 4p de la loi du 6 juillet 1989, une clause du contrat de location qui « fait supporter au locataire des frais de relance ou d'expédition de la quittance ainsi que des frais de procédure, en plus des sommes versées au titre des dépens et de l'article 700 du code de procédure civile », est réputée non écrite. Par ailleurs, si les dépens sont bien, en règle générale, à la charge de la partie perdante, il appartient à la décision de justice de le préciser, et le juge peut, par décision motivée, en mettre la totalité, ou une fraction, à la charge d'une autre partie.

En conséquence, la clause incriminée doit être supprimée dans sa formulation actuelle, et éventuellement reformulée en se référant strictement aux dispositions légales.

La fourniture des DPE normalisés fait partie des obligations légales.

La réponse de la société indiquant qu'elle fournit à la place un bilan carbone est donc juridiquement totalement hors sujet.

Il est pris note de la volonté de la société de respecter ses obligations réglementaires concernant la fourniture des DPE et des décomptes de surface.

3.3 LOYERS ET CHARGES

- Augmentations de loyer pratiquées.

Le conseil d'administration délibère chaque année sur les augmentations de loyers pratiquées :

Année	2008	2009	2010	2011	2012	2013
La Chaumière IDF	2,76 %	2,88 %	1,00 %	1,10 %	1,90 %	2 %
Recommandations gouvernementales – (obligation à partir de 2011)	2,70 %	2,38 %	1,00 %	1,10 %	1,90 %	2 %

Les augmentations de loyer 2008 et 2009, supérieures aux recommandations, ont fait l'objet d'une seconde délibération du CA pour confirmation, adressée aux services de l'Etat.

Obs 11 : L'exploitation d'une résidence pour cadres est hors objet social.

En effet la résidence (loyers non conventionnés) de 67 équivalents-logements (177 chambres et 24 appartements), située sur le campus d'HEC à Jouy-en-Josas, héberge des cadres de haut niveau ayant une expérience professionnelle de 6 ans en moyenne et participant à une formation qualifiante MBA (16 mois/ 42 k€). Il ne s'agit donc pas d'un foyer d'étudiants. Cette résidence n'a pas de vocation sociale au sens de l'article L.633-1 du CCH, elle n'a pas bénéficié de financements aidés, il n'y a pas de plafond de ressources et les logements ne sont pas conventionnés. C'est pourquoi elle doit être considérée comme hors objet social d'un bailleur social.

La résidence et le terrain font l'objet d'un bail emphytéotique de 40 ans, conclu le 11 janvier 1999 avec la CCIP, moyennant un loyer annuel d'1 FF. La Chaumière de l'Ile-de-France prend en charge l'entretien, la réhabilitation de la résidence et son mobilier. La SCP s'engage à remettre le terrain et les constructions édifiées et réhabilitées au bailleur à l'expiration du bail qui prévoit également une option de rachat par la CCIP des constructions et du droit au bail à compter de 2018.

Vu le haut niveau d'exigence de la clientèle de cette résidence, il a été décidé lors du CA du 28 mai 2013 d'engager, à la demande de la CCIP, un vaste programme de réhabilitation de 4,1 M€ financé par emprunt sur 15 ans, sous réserve que les redevances soient majorées et que la CCIP renonce à son option de rachat.

L'exploitation de cet immeuble est confiée à un gestionnaire et fait l'objet – s'agissant d'une activité hors SIEG - d'une balance analytique en vue de la détermination d'un résultat fiscal soumis à l'impôt sur les sociétés. La déclaration fiscale est remplie par le bureau « comptabilité investissement » du service comptabilité

Les loyers ont été augmentés de 606 € à 781 € pour une chambre, soit 29 %, de 833 € à 1007 € pour un appartement, soit 21 %. En dehors de la balance analytique, La Chaumière de l'Ile-de-France ne tient pas de comptabilité séparée pour cette activité qui génère un résultat net après impôts d'environ 150 k€ par an.

- Application du SLS

Le SLS est appliqué aux locataires en dépassement de ressources. Le nombre de locataires assujettis reste très faible (18 en 2013).

- APL

Sur l'année 2013, 603 foyers ont bénéficié d'une allocation logement pour un montant total de 158 370,73 € pour un mois donné au cours du premier semestre.

On observe une augmentation des bénéficiaires de l'APL depuis plusieurs années. Pour les nouveaux arrivants on atteint plus de 50 % contre 33 % sur les années précédentes, chiffre qui est nettement supérieur au taux relevé sur la région parisienne (32,3 %).

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 11

Compte tenu du partenariat instauré à l'occasion de la réalisation de l'école de plasturgie à Orly, la CCIP a sollicité Valophis pour concourir sur le projet de réhabilitation de la résidence ISA. Valophis la Chaumière de l'Ile de France a rénové et mis en service, en 1999, 200 chambres destinées aux étudiants du MBA de HEC, la gestion étant confié à un prestataire par un mandat de gestion. Cette opération s'inscrit dans le cadre d'un bail emphytéotique d'une durée de 40 ans.

D'autres SA d'HLM ont été sollicitées. L'une d'entre elles, est présente sur le campus, puisqu'elle gère une résidence relevant du régime parahôtelier, hébergeant des étudiants HEC.

Compte tenu de la spécificité de cette opération, une autorisation préfectorale a été sollicitée en date du 16 novembre 1998. Celle-ci a été accordée en date du 22 avril 1999.

Observation confirmée.

La réponse de la société mentionne « la spécificité de cette opération », mais ne donne aucun argument juridique susceptible de remettre en cause l'analyse de la Miilos selon laquelle cette opération est hors objet social. Il est rappelé que le CCH définit avec précision le service d'intérêt général et l'objet social des sociétés Hlm et que cette opération ne peut en aucune manière être rattachée à l'objet social défini par le CCH. Il n'existe aucune procédure permettant de déroger à la limitation de l'objet social des Sahlm.

3.3.1 Les charges.

Le service de la gestion locative de la direction de l'exploitation de Valophis Habitat procède au quittancement et à la régularisation des charges locatives. La régularisation des charges générales d'une année est réalisée sur une période longue dépassant souvent l'année N+1.

Obs 12 : Les délais de régularisation des charges sont excessifs. La SCP ne respecte pas la réglementation qui précise que la régularisation des charges doit être effectuée dans l'année qui suit celle où elles sont rattachées (article 23 de la loi du 6 juillet 1989).

Ainsi les charges générales 2012 sont régularisées à partir de juin 2013 pour seulement 12 programmes sur 37. Il faut attendre fin décembre pour régulariser 21 programmes et fin mars 2014 ; il reste encore 4 programmes à régulariser (n° 7218, 5008, 6012 et 6802) totalisant 138 logements. Les charges d'eau sont comptabilisées à part. Elles font l'objet de deux télérelevés annuels d'indice - mi-juin et fin décembre - effectués par le prestataire. Les décomptes sont envoyés respectivement en août et en février, suivis du quittancement le mois suivant et d'une régularisation le mois d'après (respectivement octobre et avril). Cela permet un ajustement assez précis des facturations d'eau chaude sanitaire.

L'objectif visé par la société est de réaliser une facturation mensuelle des charges d'eau et à plus long terme une régularisation unique et en masse pour l'ensemble des autres charges en juin N+1, suivie d'un quittancement en juillet N+1 pour l'ensemble des résidences non dotées d'amicales de locataires.

Obs 13 : Les provisions de charges générales dépassent les charges réelles dans des proportions excédant 20 % pour certains programmes.

La fixation du montant des acomptes provisionnels fait l'objet d'une validation par les responsables d'agences, avant quittancement aux locataires. Le surprovisionnement global des charges générales passe de 18,6 % en 2010, à 11,5 % en 2012. Cependant, pour certains programmes (n° 5000, 6000, 6010, 6802, 7602, 7604 et 9200) totalisant 257 logements, il excède 20 %

Obs 14 : La SCP ne solde pas spontanément la régularisation de charges auprès des locataires partis.

En cas de départ, les régularisations de charges ne sont remboursées que sur demande des locataires. Par ailleurs, les pertes d'eau sur réseau - entre le compteur général et les compteurs individuels - sont supportées à part égale par la SCP et les locataires, ce qui est contraire au principe selon lequel le locataire ne supporte que les charges correspondant à un service dont il profite directement.

L'écart de récupération des charges locatives se dégrade sur la période contrôlée :

En k€	2008	2009	2010	2011	2012
Ecart de récupération des charges locatives	-123	-76	112	-23	209

Rapporté au m² de surface utile, le niveau moyen des charges locatives (hors chauffage, ECS et ascenseur) est conforme à la médiane calculée pour l'année 2011 par l'observatoire des charges locatives de l'USH. Il se situe dans la fourchette haute de l'intervalle de référence.

	Surface utile SCP	Charges locatives SCP *	Charges locatives au m ² SCP	Médiane IDF 2011	Intervalle de référence
2010	99 341	1 104 434	11,11	10,66	5,20 – 12,10
2011	101 639	1 151 047	11,32	10,66	5,20 – 12,10
2012	88 698	987 782	11,13	10,66	5,20 – 12,10

* Hors chauffage, ECS et ascenseurs

Réponses de l'organisme**Nouvelles observations de la Miilos****Obs 12**

Le mode opératoire mis en œuvre, depuis plusieurs années, par Valophis La Chaumière de l'Ile-de-France à la demande des représentants des locataires et des amicales ne permet pas de régulariser les charges générales dans l'année qui suit celle où elles sont rattachées.

Chaque cahier fait l'objet de tableaux récapitulatifs avec analyse des postes de charges des consommations.

La validation des cahiers par les amicales dépasse très souvent le mois réglementaire.

Depuis la régularisation des charges 2012, tous les cahiers simples, sans amicales sont régularisés de manière groupée (30 en 2012, 80 en 2013).

Valophis La Chaumière de l'Ile-de-France envisage de modifier le processus de régularisation des charges de façon à réaliser avant octobre 2016 la régularisation des charges 2015 de toutes les résidences de manière groupée, ce qui permettra de respecter l'article 23 de la Loi du 6 juillet 1989.

Obs 13

Depuis 2010, les provisions sont actualisées chaque année en février sur la base de la dernière régularisation des charges générales et de l'évolution probable des postes principaux de dépenses.

Concernant les surprovisions importantes signalées, les corrections seront faites sur les 7 groupes signalés.

La société invoque dans sa réponse la procédure adoptée à la demande des associations de locataires pour justifier le retard.

La société est donc invitée à se concerter avec ces associations et de définir une procédure qui permettrait de satisfaire les demandes de contrôle tout en respectant les délais de régularisation.

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



Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 14

La décision de ne pas solder auprès des locataires partis la régularisation des charges générales, qui peut être faite plus d'un an après leur départ, a été prise en accord avec les représentants des locataires au CCCL de Valophis La Chaumière de l'Ile de France.

Cette la solution a été retenue pour respecter la réglementation qui prévoit l'établissement du décompte de sortie pour rembourser le dépôt de garantie dans un délai de deux mois maximum.

Il convient de noter que les régularisations de charges ne correspondent pas toujours à un remboursement et qu'il serait très difficile à Valophis La Chaumière de l'Ile de France d'appeler des charges dues après l'établissement du décompte définitif de résiliation.

Il est pris note de la réponse de la société, qui invoque un accord avec les représentants des locataires sur ce point.

Le niveau moyen de charges de chauffage collectif ressort à 7,00 € au m² de surface utile en 2010, 5,54 € en 2011 et 6,60 € en 2012 pour une médiane 2011 Ile-de-France de 7,71 € avec intervalle de référence de 6,03 à 9,24, ce qui situe la SCP dans le bas de la fourchette en termes de consommation.

3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES

Les dossiers de pré-contentieux sont gérés au sein des agences, ainsi que les dossiers de contentieux avant transmission au service contentieux de Valophis Habitat.

Au 31 décembre 2012, la SCP recense 507 locataires présentant un solde débiteur, soit 30,5 % pour un montant total de 1 153 k€. Sur la période 2011-2012, le nombre de dossiers d'impayés progresse de 3 %.

Le tableau ci-dessous retrace ces évolutions :

Evolution de la dette	Janvier 2011	Décembre 2011	Décembre 2012	Variation
Locataires présents en k€	529	474	576	+ 8,9 %
Locataires partis en k€	553	676	577	+ 8,2 %
Nombre de dossiers	492	498	507	+ 3%
Pré-contentieux en k€		439	501	+14 %
Contentieux en k€		669	632	- 5,5 %

Le volume de créances douteuses augmente de plus de 90 % sur la période. Rapporté aux loyers et charges quittancés, il progresse de plus de 4 points pour atteindre 17,30 % des loyers et charges quittancés en 2012. La résorption du stock d'impayés n'est donc pas encore engagée.

La partie la plus difficilement recouvrable (locataires partis et dette de plus d'un an de loyers et charges) même si elle diminue sur la période, représente encore près de 70 % de l'encours de créances douteuses fin 2012. Les 212 logements de Moissy rachetés en 2009 à IDF Habitat ont largement contribué à la hausse des créances douteuses.

L'évolution des créances est résumée dans le tableau ci-dessous :

En k€	2008	2009	2010	2011	2012
Loyers et charges logements quittancés	9 865	11 337	11 755	12 365	11 910
Montant des créances douteuses (cpte 416)	663	1 102	1 184	1 378	1 217
<i>doit clients partis et dette à plus d'un an en %</i>	77,6	55,3	80	78,70	69,47
Admissions en non-valeur (+)	57	32	19	76	154
Recouvrement sur admissions en non-valeur (cpte 7714)	0	0	0	0	0
Total des créances douteuses	720	1 135	1 203	1 454	1 371
En % des produits	7,3	10	10,23	11,76	11,52
Montant des créances simples (cpte 411)	632	625	687	625	689
Total du stock d'impayés	1 353	1 760	1 890	2 079	2 061
En % des produits	13,71	15,53	16,08	16,81	17,30

3.5 LES MARCHES

Le contrôle d'un ensemble de marchés relatifs notamment à des prestations d'exploitation et de sécurité des ascenseurs n'a pas fait apparaître d'anomalie réglementaire.

Les délais de règlements des fournisseurs, qui vont de 28 à 33 jours, sont conformes à la réglementation.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

3.6 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

Lors de la visite du patrimoine et des agences, il a été constaté que le patrimoine de La Chaumière de l'Ile-de-France est globalement de bonne qualité et bien entretenu.

3.6.1 Gestion de proximité

La gestion locative des logements de La Chaumière de l'Ile-de-France est confiée à Valophis Habitat.

La SCP n'a aucun personnel, les actes de gestion sont assurés par des salariés de Valophis Habitat.

En 2012, le groupe Valophis Habitat s'est engagé dans une réflexion pour améliorer la relation de proximité avec les locataires. Ce travail a débouché sur une nouvelle organisation pour La Chaumière de l'Ile-de-France, avec la constitution des directions territoriales et agences.

Plusieurs domaines ont été principalement ciblés pour renforcer le lien avec les locataires :

- l'accueil des locataires avec l'instauration d'un lieu d'accueil dans les agences ;
- un suivi des locataires en difficulté assuré par des conseillers, des liens renforcés avec les associations et les amicales de locataires. Ce point reste à renforcer pour la SCP ;
- une meilleure prise en charge des demandes techniques, avec la création d'un poste de technicien d'agence.

Pour La Chaumière de l'Ile-de-France, la démarche s'est concrétisée par une amélioration de ses prestations vers les locataires, en particulier au niveau de l'activité du gardien. Ce dernier enregistre la demande de réclamation, délivre un accusé de réception, s'assure de son traitement et informe le demandeur des suites qui sont réservées.

Jusqu'en juin 2013, il assurait l'encaissement des loyers ; depuis cette date, les locataires reçoivent par courrier le loyer à régler en renvoyant directement le paiement au siège, ou en utilisant le paiement par prélèvement.

La mesure des résultats fait apparaître un bon niveau de satisfaction pour la qualité des prestations. Cette situation se vérifie particulièrement auprès des nouveaux entrants.

Un effort doit cependant être apporté sur les délais d'intervention des prestataires. Une procédure a été mise en place pour contrôler et évaluer les prestations réalisées par les prestataires. Une réunion trimestrielle est organisée avec les sociétés, en particulier de nettoyage, pour examiner la qualité de leur prestation et présenter l'évaluation faite par les agents de proximité à partir d'une grille d'évaluation (trois contrôles par mois).

Le locataire dispose d'un numéro d'appel unique vers une plate-forme de traitement des appels. On observe une augmentation des appels traités (1,8 %) entre 2012 et 2013 sur l'ensemble du groupe. Le premier motif d'appel concerne les difficultés de paiement.

Obs 15 : La SCP n'a pas mis en place un conseil de concertation locative en contradiction avec l'article L.422-3-1 du CCH.

La Chaumière de l'Ile-de-France ne bénéficie pas d'une structure de concertation propre qui permettrait d'aborder les questions spécifiques à la SCP. On constate que la société peine par ailleurs à mettre en œuvre des relations suivies avec les locataires-actionnaires.

Il est rappelé que la mise en place d'un conseil de concertation locative constitue une obligation réglementaire.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 15

Valophis La Chaumière de l'Ile-de-France a un patrimoine diffus éloigné de Saint Maur avec peu d'amicales.

Pour répondre à cette obligation réglementaire, nous contacterons les Présidents d'amicale référencés pour constituer un CCL avec le représentant officiel des locataires au Conseil d'Administration de Valophis la Chaumière de l'Ile-de-France.

Il est pris note de la volonté de la société d'étudier la mise en place d'un conseil de concertation locative.

3.7 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE

La Chaumière de l'Ile-de-France accueille une population sociale et répond à sa vocation de bailleur social. Sa gestion de proximité est globalement satisfaisante. Cependant, la gestion des charges est peu performante et de nombreuses irrégularités ponctuelles sont relevées dans l'application des règles relatives à la gestion d'un patrimoine social.

4. PATRIMOINE

4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2012, le patrimoine de la SCP La Chaumière de l'Ile-de-France est de 1740 logements (plus de 90 % conventionnés) et 78 équivalents-logements (dont une résidence sur le campus d'HEC, située à Jouy-en-Josas (67 équivalents) : cf. observation n° 11 ci-dessus

4.1.1 Diagnostics et mises aux normes

- Diagnostics techniques

Obs 16 : Les diagnostics de performance énergétique prescrits par les articles L.134-1 et suivants du CCH n'ont pas été réalisés.

L'organisme n'a pas fait réaliser les diagnostics de performance énergétique (DPE). Ce n'est qu'à l'occasion de travaux de réhabilitation que Valophis Habitat diligente un diagnostic thermique.

- Ascenseurs

Le parc de la SCP est récent. Les travaux de conformité sont réalisés dans le respect des échéances. Il existe un processus de suivi de la programmation, de la qualité de l'entretien et des délais d'intervention.

4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE

Le groupe Valophis a décidé - dans un souci de cohérence - de spécialiser chaque société par territoire géographique. Dans cette optique, afin de recentrer La Chaumière de l'Ile-de-France sur la Seine-et-Marne, le Val d'Oise, la Seine-Saint-Denis et les Hauts-de-Seine, des autorisations de transfert de patrimoine entre Valophis Habitat, Valophis Sarépa et La Chaumière de l'Ile-de-France ont été décidées en Conseil d'administration au cours des années 2010 et 2011. Sur ces bases, plusieurs transferts ont eu lieu en 2011 et 2012. En revanche, aucun transfert n'a été réalisé en 2013.

Obs 17 : Le programme de transfert de patrimoine au service d'un objectif de rationalisation de l'implantation géographique de la SCP accuse un important retard.

Le bilan fin 2012 des autorisations de transferts est le suivant :

Transferts En nombre de logements	Autorisations données en 2010	Autorisations données en 2011	Réalisations 2011	Réalisations 2012	Reste à réaliser
Cession à Valophis Sarépa	257	97	257	0	97
Acquisition Valophis Sarépa	96	360	96	62	298
Acquisitions Valophis Habitat	110	776	22	143	721
Total	463	1 233	375	205	1 116

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 16

Les diagnostics de performance énergétique au sens de la Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 (article 3) n'ont pas été effectués

Comme indiqué dans la Convention d'Utilité Sociale validée par la DRHIL du Val de Marne, Valophis La Chaumière de l'Ile-de-France a remplacé l'établissement des DPE dont la qualité et la fiabilité sont unanimement contestés par la réalisation d'un bilan carbone complet de son patrimoine et de son activité.

La performance énergétique a été déterminée sur la base d'un observatoire des charges renseigné sur plusieurs années, qui nous permet d'avoir une connaissance fiable des consommations d'énergie des résidences en chauffage collectif.

Néanmoins, pour répondre strictement à cette obligation réglementaire, à partir de janvier 2015, les DPE seront remis systématiquement à tous les nouveaux entrants.

La fourniture des DPE normalisés fait partie des obligations légales.

La réponse de la société indiquant qu'elle fournit à la place un bilan carbone est donc juridiquement totalement hors sujet.

Il est pris note de la volonté de la société de régulariser la situation.

Obs 17

Les transferts de patrimoine entre Valophis Habitat, Valophis Sarépa et Valophis la Chaumière de l'Ile de France ont été initiés à la suite du précédent contrôle de la MILOS dans le but de spécialiser chaque entité sur un territoire de l'Ile de France. Le processus de transfert de patrimoine, qui a été finalisé en 2010 et 2011, est effectivement complexe et long et nous partageons l'analyse de la Mission d'inspection. Les transferts se poursuivront malgré la complexité du

Il est pris note de la volonté de la société de poursuivre le processus de transfert de patrimoine et de spécialisation géographique des diverses entités du groupe Valophis.



Réponses de l'organisme

processus au cours des prochaines années jusqu'à terminaison de la démarche engagée.

En ce qui concerne les transferts des opérations de Villeparisis et de Fosses, elles n'ont pas fait l'objet de travaux avant leur transfert. Il est donc normal que le prix de cession n'ait pas été modifié.

L'opération de 88 logements à Noisy-le-Grand n'a quant à elle pas été transférée car elle fait partie d'un ensemble d'opérations (9/47) pour lesquelles le prix de cession apparaît inférieur au prix du marché et dont le transfert a de ce fait été reporté.

Le Groupe Valophis envisage ainsi, pour les transferts non encore engagés, de réexaminer la méthode de valorisation des immeubles et une évolution de cette méthode sera soumise aux instances en 2015.

Nouvelles observations de la Miilos

Avec seulement 580 logements transférés en 2011 et 2012, La Chaumière de l'Ile-de-France accuse un retard important dans la réalisation du programme de 1 696 logements à transférer, autorisé par le conseil d'administration sur la période 2010-2011. Fin 2012 il reste encore 1 116 logements à transférer, soit 1 019 à acquérir et 97 à céder.

Deux raisons majeures expliquent le retard pris dans la réalisation des acquisitions : la nécessité de mobiliser des fonds propres alors que la trésorerie est en forte baisse à 3,32 M€ fin 2013 et la hausse consécutive de l'endettement qui est déjà assez élevé (cf. ci-après).

De plus, la pression sur les fonds propres est accentuée par le décalage des opérations dans le temps. En effet, une fois le prix de cession fixé, il faut compter des délais de plusieurs mois liés aux demandes d'autorisations en conseil municipal dans le cadre de la garantie d'emprunts, en préfecture et éventuellement en région ; à la rédaction de l'acte notarié, puis à la réception de la convention de transfert d'emprunt par la CDC, ce qui a pour effet de réduire la dette transférée mais d'accroître en contrepartie la mobilisation de fonds propres. Ainsi pour l'acquisition de 323 logements auprès de Valophis Sarépa et Valophis Habitat en 2011 et 2012, La Chaumière de l'Ile-de-France a dû augmenter son financement sur fonds propres de 19 %.

Par ailleurs, le décalage des opérations dans le temps génère également des frais ou des produits financiers qui, pour l'année 2012, se présentent comme suit :

En €		2012
Pr 8400	Cession Valophis Sarépa et Guyancourt Garenne, intérêts	-114 216
Pr 8402	Cession Valophis Sarépa et Guyancourt Moulin à vent, intérêts	-8 439
Pr 8404	Cession Valophis Sarépa et Maurepas, intérêts	-36 293
Pr 8406	Cession Valophis Sarépa et Magny, intérêts	-63 156
Pr 7216	Acquisition Valophis Sarépa et Montreuil Lagny, amortissement et intérêts	44 533
Pr 7218	Acquisition Valophis Sarépa et Montreuil Victor Hugo, amortissement et intérêts	169 771

Au total, les mouvements de trésorerie résultant des opérations patrimoniales sont les suivants :

2011 : - 2 592 k€
 2012 : - 4 256 k€
 2013 : - 11 408 k€

Les cessions à Valophis Sarépa portant sur 257 logements se sont traduites par une plus value de 1,5 M€. Elles ont permis un désendettement par transfert de dette de 15,2 M€ et une augmentation de fonds propres de 2,4 M€.

Les acquisitions auprès de Valophis Habitat et Valophis Sarépa portant sur 323 logements se sont traduites par une augmentation de l'endettement par reprise d'emprunts de 21,6 M€ et un financement sur fonds propres de 6,4 M€.

Au total, les transferts 2011 et 2012 se soldent donc par une augmentation du parc de 66 logements, un investissement de 10,3 M€ financé par reprise d'emprunt à hauteur de 6,40 M€ et mobilisation de 3,9 M€ de fonds propres

Lors de la séance du Conseil d'administration du 13 décembre 2011, il a été décidé de modifier la règle du calcul des prix de cession applicables aux transferts de patrimoine entre Valophis Sarépas Valophis Habitat, et La Chaumière de l'Ile-de-France pour intégrer les travaux financés sur fonds propres au cours de l'année de cession ou l'année précédente.

Or cette règle n'a pas été appliquée aux transferts Villeparisis et Fosses portant sur 205 logements (programmes 5602 Villeparisis, 8002 et 8004 Fosses) validés par le CA du 9 juin 2011 et réalisés en 2012.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

La seule opération de transfert dont le prix de cession a été modifié par ce changement de méthode est l'acquisition par La Chaumière de l'Ile-de-France auprès de Valophis Habitat de 88 logements à Noisy-Le-Grand. Le conseil d'administration s'est en effet prononcé lors de la séance du 13 décembre 2012, pour une augmentation du prix de cession de 3,4 M€ à 4,3 M€. Mais au 31 décembre 2013, ce transfert n'avait toujours pas eu lieu.

Obs 18 : Les opérations de transfert de patrimoine se font à des niveaux de prix déconnectés de leur valeur réelle.

- Pour les transferts internes au groupe Valophis, la société applique une formule de calcul du prix de vente basée sur les valeurs comptables, qui n'a pas de relation avec la valeur réelle, en particulier pour le patrimoine ancien et largement amorti.

Il est rappelé que, en ce qui concerne les ventes de patrimoine entre organismes HLM, le principe applicable est celui de la prise en compte de la valeur réelle.

La comparaison des prix de cession des transferts réalisés en 2011 par rapport aux prix indiqués par les domaines fait apparaître :

- que les acquisitions se sont faites en moyenne à un prix inférieur de 16,9 % ;
- que les cessions ont été réalisées en moyenne à un prix inférieur de 34,1 %.

4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE

Le patrimoine de La Chaumière de l'Ile-de-France date des années fin 90, (212 logements acquis en 2009). Initialement pour assurer l'activité de construction, la SCP avait pris la décision de constituer des Sociétés Civiles Immobilières (SCI). 14 SCI ont été ainsi constituées entre fin 2007 et 2008. Or, une des sociétés dont le chiffre d'affaire était supérieur à 7 600 000 € a fait l'objet d'un redressement fiscal ayant trait à l'assujettissement à la taxe professionnelle.

Depuis lors, La SCP ne recourt plus à ce type de montage.

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

Au niveau des constructions neuves, le patrimoine de la SCP a augmenté en terme de constructions neuves de 47 logements sur les cinq dernières années (42 PLUS et 5 PLAI).

4.3.2 Développement de l'offre.

Depuis les cinq dernières années, la SCP La Chaumière de l'Ile-de-France a augmenté son offre de logements, essentiellement sur la Seine-et-Marne, au total 119 logements neufs livrés (VEFA compris).

Les objectifs de développement affichés (23 PLUS et 6 PLAI pour 2011) ont été réalisés, ceux de 2012 ont pris du retard, 25 PLUS et 8 PLAI réalisés contre 65 PLUS et 11 PLAI prévus. Le bilan 2013 avec 21 logements construits à Villeparisis et les 50 logements de Montevrain permettront de compenser ce retard.

La SCP envisage un développement sur plusieurs secteurs, en particulier sur la commune de Fosse, secteur en pleine expansion, avec le transfert de l'agence située actuellement à Saint-Ouen l'Aumône sur Fosse.

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

Le GIE Expansiel assure pour le compte de Valophis Habitat les acquisitions foncières et la maîtrise d'ouvrage des opérations locatives. Le processus de validation des projets bénéficie d'une certification ISO 9001 et ISO 14001. Cette certification pourrait être étendue à l'ensemble des prestations assurée par les filiales y compris pour la SCP qui applique déjà des procédures et des processus.

Réponses de l'organisme**Nouvelles observations de la Miilos****Obs 18**

La méthode de valorisation des immeubles a été validée par les instances de chaque entité du Groupe Valophis en 2010 et 2011 et les transferts de patrimoine ont, dans tous les cas, permis de réaliser une plus-value comptable de cession.

De plus les prix auxquels les immeubles ont été transférés correspondent tous à des prix de marchés constatés lors d'acquisitions de patrimoine réalisées par Valophis La Chaumière de l'Ile de France, Valophis Sarépa ou Valophis Habitat.

Le Groupe Valophis envisage, pour les transferts non encore engagés, de réexaminer la méthode de valorisation des immeubles. En effet, les documents mis en place par Valophis La Chaumière de l'Ile-de-France pour le suivi de ces transferts font apparaître que pour quelques immeubles non transférés (9 opérations sur 47), la valeur initialement arrêtée en 2011 est a priori insuffisante. Une évolution de la méthode de valorisation sera ainsi soumise aux instances en 2015.

Observation confirmée.

Les décisions de transfert et les modalités de calcul des prix de transfert retenues ne font aucune référence aux valeurs réelles.

La réponse de la société qui indique que « les prix auxquels les immeubles ont été transférés correspondent tous à des prix de marché... » n'est étayée par aucun élément concret, les dossiers de transfert soumis aux conseils ne donnant aucune référence aux valeurs de marché.

Il est pris note de la volonté de la société d'envisager de réexaminer la valorisation des immeubles.

Il est rappelé que la valorisation des immeubles en vue d'un transfert doit se faire en référence aux valeurs réelles.

4.4 MAINTENANCE DU PARC

Obs 19 : La SCP ne dispose pas d'un PSP, en propre au sens de l'article L.411-9 du CCH, qui permettrait d'établir un programme de travaux sur plusieurs années.

La société ne bénéficie pas d'un plan stratégique du patrimoine au sens de l'article L.411-9 du CCH. Ce dernier précise que le PSP « définit l'évolution à moyen et long termes des différentes composantes du parc de l'organisme, ainsi que les choix d'investissement et de gestion qui en résultent.

Bien que le patrimoine de la SCP soit assez récent et de bonne qualité, compte tenu des récentes acquisitions, il semble néanmoins nécessaire d'effectuer un état des lieux qui permettrait d'établir une programmation pluriannuelle des travaux au niveau de la remise à niveau de certains bâtiments, en particulier celui des Hautes grèves situé à Fosse.

Par ailleurs, les transferts récents des foyers de Valophis Sarépa vers La Chaumière de l'Ile-de-France en 2014, devraient donner lieu à une actualisation de l'avenant CUS foyer.

La gestion de l'entretien courant est assuré par Valophis Habitat au niveau de chaque agence et est supervisée par l'adjoint à la directrice territoriale de Valophis Habitat. Lors de la visite de l'agence de Saint-Ouen-l'Aumône, il a été constaté que le pilotage effectué par la direction technique et la déclinaison au niveau local donnaient de bons résultats, tant au niveau du suivi des travaux que des délais.

4.4.1 Travaux de remise en état des logements

Dès l'annonce du départ du locataire, un pré-état des lieux de sortie est effectué par les agences de proximité, pour évaluer les travaux à effectuer avant l'attribution. Les travaux de remise en état sont effectués dès le départ du locataire, ce qui permet un gain de temps et limite la vacance de moins de trois mois, puisqu'en 2013 elle était de 1 % et de 1,3 % pour la vacance globale, (contre 5,2 % pour Valophis Habitat).

4.5 POLITIQUE DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Valophis a décidé de réaliser un bilan carbone de l'ensemble de son patrimoine et de ses filiales. La performance énergétique est déterminée à partir d'un observatoire des charges.

En complément de ce travail, à l'occasion de chaque réhabilitation, un bilan thermique est effectué permettant d'établir une base de données mise à jour régulièrement.

La classification du patrimoine est la suivante :

Classe du patrimoine	B	C	D	E	F	G
en %	4 %	54 %	38 %	4 %	0	0

Le patrimoine très « énergivore » qui date des années fin 90, et dont l'étiquette s'échelonne de 238 à 244 kwh/m², ne représente que 4 %. Compte tenu de la relative jeunesse du patrimoine, les interventions portent en grande partie sur le renouvellement des installations de chauffage collectif (37 % du parc).

Les nouvelles installations devraient permettre une diminution de 10 % de la consommation, une évaluation sera faite en 2014.

- Lutte contre les émissions de CO²

La Chaumière de l'Ile-de-France bénéficie de la politique du groupe dans le domaine des économies d'énergie et de lutte contre les émissions de gaz à effet de serre.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 19

Comme indiqué dans la Convention d'Utilité Sociale signée avec la DRHIL du Val de Marne, la société Valophis La Chaumière de l'Ile-de-France dispose d'un PSP depuis 2010.

Ce PSP est établi sur le même modèle que celui de Valophis Habitat et comprend les éléments détaillés dans l'article L411-9 du CCH à savoir par résidence une notation sur le quartier, la conception, l'état, la gestion, la performance énergétique, le marché avec l'établissement d'une segmentation permettant de définir les choix stratégiques et de valoriser les travaux et investissements à prévoir.

Le document fourni par la société établit un état descriptif de la situation technique du patrimoine.

Cependant, pour constituer un véritable PSP, le document doit être complété par une vision à long terme sur l'ensemble des immeubles, et d'une stratégie globale d'évolution patrimoniale.

Un plan climat énergie est mis en œuvre, en cohérence avec le Plan Climat Energie Territorial (PCET) des collectivités territoriales, avec pour objectif une diminution de 35 % des émissions de CO² d'ici 2020.

4.6 VENTE DE PATRIMOINE

Le Conseil d'Administration de La Chaumière de l'Ile-de-France a décidé lors de sa séance du 27 mai 2009, de ne pas procéder à la vente de son patrimoine. Cette décision est renouvelée chaque année.

4.7 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

La SCP dispose d'un patrimoine de bonne qualité qui doit faire l'objet d'un PSP, pour maintenir à terme le niveau de prestation.

Les transferts de patrimoine entre les différentes entités du groupe Valophis en vue de la spécialisation géographique de La Chaumière de l'Ile-de-France, restent en grande partie à réaliser.

Les opérations de transfert doivent prendre en compte la valeur réelle des actifs transférés.

5. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

5.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

La comptabilité de la SCP est effectuée par les services de Valophis Habitat sur logiciel Immoware.

Quelques anomalies ponctuelles ont été relevées :

- Le tableau des filiales et participations 2012 (annexe II. des états financiers fiche 8), présente des différences par rapport aux données contenues dans le rapport de gestion au niveau de la quote-part du capital détenue dans les SCP Maison familiale de Provence, Le logis Breton, Le Col, les SA Sud habitat et Les Chalets.
- L'autofinancement net HIm, au 31 décembre 2011, ressort à 1 661 286 € dans les comptes de la SCP et non à 1 159 963 €. La différence est due au remboursement d'emprunts locatifs qui dans le calcul de SCP inclut indûment le remboursement des emprunts sur opérations locatives cédées.

5.2 ANALYSE FINANCIERE

Les ratios de La Chaumière de l'Ile-de-France sont comparés aux référents BOLERO-DHUP « valeur 2011 » des ESH Ile-de-France.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

5.2.1 Évolution de l'autofinancement net de l'organisme

Sur la période contrôlée, l'autofinancement évolue comme suit :

En k€	2008	2009	2010	2011	2012
Nombre de logements gérés	1 256	1 499	1 553	1 451	1 661
Marge sur accession	0	23	34	18	3
Marge sur prêts	8	3	0	0	0
Loyers	7 928	9 174	9 735	10 291	9 934
Coût de gestion hors entretien	- 1 070	- 1 284	- 1 647	- 1 978	- 1 870
Entretien courant	- 139	- 281	- 310	- 397	- 479
GE + GR avec régie d'entretien	- 531	- 602	- 776	- 528	- 759
TFPB	- 53	- 204	- 224	- 235	- 268
Flux financier	277	67	66	123	261
Flux exceptionnel	42	- 171	- 177	57	75
Autres produits d'exploitation	12	10	11	65	2
Pertes créances irrécouvrables	- 57	- 32	- 19	- 76	- 154
Intérêts opérations locatives	- 3 682	- 3 877	- 2 558	- 2 903	- 3 031
Remboursements d'emprunts locatifs	- 1 668	- 1 453	- 2 742	- 2 776	- 2 799
Autofinancement net¹	1 069	1 373	1 394	1 661	914
% du chiffre d'affaires	13,4	15	14,3	16,0	9,2

Le taux d'autofinancement fluctue annuellement pour atteindre 9,2 % en 2012, soit une baisse de 4,2 points depuis 2008. A titre de comparaison, la médiane 2011 des ESH d'Ile de France se situe à 10,12 %.

Les produits

Déterminants principaux des produits d'exploitation, les loyers progressent en masse de 25,3 % entre 2008 et 2012. Cette augmentation s'explique notamment par le fort développement du patrimoine (le nombre de logements et équivalents-logements, passant de 1305 fin 2007, à 1739 fin 2012 grâce aux acquisitions et à l'effort de construction).

Les loyers sont peu impactés par la vacance et les délais de relocation qui restent limités sur la période.

Les autres produits d'exploitation sont de faible importance et sont constitués de revenus des participations dans les SCI. S'ajoutent à cela les produits financiers des valeurs mobilières de placement et des diverses participations qui à 261 k€ en 2012 représentent 157 €/logement (comparé à une médiane 2011 de 80 €). Ce niveau élevé s'explique par l'importance des participations financières, avances de trésorerie et conventions de prêts de la SCP.

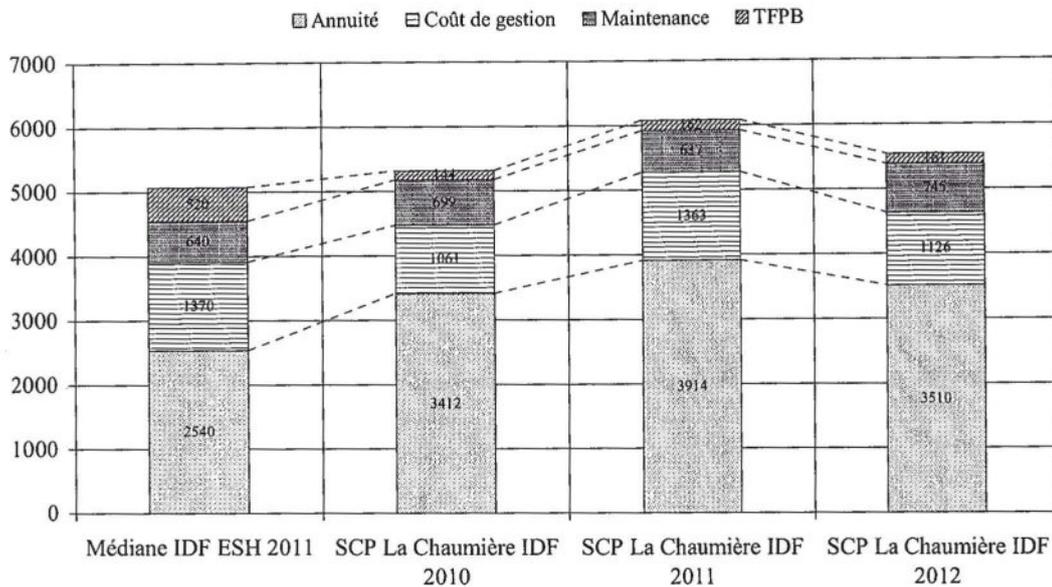
¹ L'autofinancement net est la mesure pour un organisme des ressources tirées de son activité d'exploitation au cours d'un exercice (excédents des produits encaissables sur les charges décaissables) restant à sa disposition après remboursement des emprunts liés à l'activité locative (à l'exclusion des remboursements anticipés).

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

5.2.1.1 Les charges

L'évolution des charges par rapport aux valeurs médianes 2011 se situe comme suit :



La dégradation du taux d'autofinancement sur la période est essentiellement due à la hausse du coût de gestion et du coût de maintenance.

- Le coût de gestion

Le coût de gestion hors entretien, passant de 1 070 k€ à 1 870 k€ augmente de 69,4 % sur la période, soit une hausse annuelle moyenne de 15 %. Le premier déterminant de cette hausse est le déficit de récupération des charges locatives qui passe de -123 k€ à 209 k€. On trouve en second lieu la progression de la rémunération de gestion (frais de gestion et part non récupérable des frais de gardiennage) facturée par Valophis Habitat, qui passe de 669 552 € à 943 254 €. Ramenée au logement, cette facturation passe de 533 € à 568 €, ce qui représente une hausse annuelle de 1,64 % en moyenne. Mais l'évolution de ces montants est fondée sur la progression de l'indice d'actualisation (ICC puis IRL) figurant dans la convention de gestion locative, déconnectée de l'augmentation réelle des postes de dépenses concernés.

Le coût de gestion comptable, résultat des facturations de gérance de Valophis Habitat, ne semble pas devoir être considéré comme reflétant une évolution réelle des coûts. Les achats non stockés qui passent de 6 k€ en 2008 à 143 k€ en 2012. Il s'agit de fournitures de fluides (essentiellement de gaz) pour la résidence HEC de Jouy-en-Josas indûment comptabilisées jusqu'en 2011 comme charges récupérables et qui en tant que composantes de la redevance mensuelle n'étaient pas récupérées. On trouve enfin les travaux relatifs à l'exploitation qui passent de 211 k€ à 297 k€.

Ramené au logement géré, le coût de gestion passe de 852 € à 1 126 € - soit une hausse de 32 % sur les 4 ans, ou 7,2 % en moyenne annuelle - à comparer à la médiane Ile-de-France 2011 située à 1 370 €. De même, rapporté aux loyers, il passe de 13,5% à 18,8 %, soit un niveau largement inférieur à la médiane 2011 de 27,6 %.

- Le Coût de maintenance

L'effort financier consacré au gros entretien et à l'entretien courant passe de 670 k€ à 1 238 k€ sur la période, soit une augmentation de 84,7 % ou 16,6 % en moyenne annuelle. Cette hausse se répartit entre entretien courant (60 %) et gros entretien (40 %). Elle est due en grande partie à l'effort d'entretien du nouveau patrimoine acquis en 2009 auprès de IDF Habitat (212 logements dont 197 à Moissy et 15 à Pont Carré) et au reclassement en gros entretien de dépenses initialement comptabilisées en investissements pour 243 k€.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Rapporté au logement, l'effort de maintenance passe de 533 € à 745 € pour une médiane 2011 de 640 €.

Rapporté aux loyers, il passe de 8,5 % à 12,5 %, ratio équivalent à la médiane Ile-de-France 2011. L'effort de la SCP en matière d'entretien courant et de gros entretien est réel. Les programmes situés à Sait-Ouen, Eragny, l'Isle Adam et Fosses, qui ont fait l'objet d'une visite de patrimoine en témoignent.

- L'annuité

Le poids de l'annuité locative est particulièrement important. Il est lié au mode de financement des actifs qui repose essentiellement sur des ressources externes.

Ainsi fin 2012 les emprunts financent 81% du coût des investissements locatifs, la part réservée aux subventions et aux fonds propres étant respectivement de 13% et de 6%.

Entre fin 2007 et fin 2012, l'endettement passe de 89,88 M€ à 120,35 M€ (dont seuls 6,4 M€ sont imputables aux transferts de patrimoine au sein du groupe Valophis), soit une progression de 34 % sur 5 ans, ce qui explique que le service de la dette se maintienne à un niveau élevé sur la période. L'annuité locative en volume est ainsi en hausse de 9 % entre 2008 et 2012. Mais rapportée au nombre de logements, elle baisse de 4 260 € en 2008 à 3 510 € en 2012. La baisse de rémunération du livret A (qui entre janvier 2008 et décembre 2012 passe de 3 à 2,25 %) contribue à cette érosion. Mais à 3 510 €/logement fin 2012, elle reste élevée si on la compare à la valeur médiane 2011 de 2 540 € au logement. De même, rapportée au produit des loyers, l'annuité baisse de 67,4 % à 58,7 % sur la période, mais se maintient à un niveau sensiblement plus élevé que la médiane 2011 de 45,6 %.

- La TFPB

La taxe foncière, avec des dépenses au logement de 42 € en 2008, 162 € en 2011 et 161 € en 2012 est très inférieure à la médiane de 520 € compte tenu des exonérations dont bénéficie le patrimoine neuf en particulier sur la ZUS de Trappes. En 2008 seuls 79 logements étaient soumis à la TFPB, chiffre passé à 234 en 2009, suite aux acquisitions de Moissy et à 299 fin 2012, conséquence des différents transferts.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

5.2.2 Étude plus particulière des fonds disponibles

Sur la période contrôlée, la structure financière de la SCP évolue comme suit :

En k€	2008	2009	2010	2011	2012
Capitaux propres	28 165	28 127	28 745	32 749	34 304
Provisions pour risques et charges	1 231	1 596	1 881	1 871	2 064
<i>Dont PGE</i>	<i>1 221</i>	<i>1 575</i>	<i>1 860</i>	<i>1 860</i>	<i>2 052</i>
Amortissements, et provisions (actifs immobilisés)	14 811	17 703	20 692	20 040	23 177
Dettes financières	90 845	105 266	101 850	103 907	120 993
Actif immobilisé brut	130 781	149 168	151 158	152 028	174 315
Fonds de Roulement Net Global	4 271	3 524	2 011	6 539	6 223
FRNG à terminaison des opérations²					3 555
Stocks (toutes natures)	0	0	0	0	0
Autres actifs d'exploitation	3 726	4 470	4 418	5 355	5 413
Provisions d'actif circulant	576	817	1 044	1 209	1 045
Dettes d'exploitation	1 476	2 372	3 995	3 054	2 505
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	1 675	1 281	- 621	1 093	1 863
Créances diverses (+)	619	1 110	1 504	1 539	576
Dettes diverses (-)	3 670	3 894	1 637	3 670	4 213
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	- 3 051	- 2 784	- 133	- 2 131	- 3 637
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	- 1 376	- 1 502	- 754	- 1 039	- 1 774
Trésorerie nette	5 646	5 026	2 765	7 578	7 997

5.2.2.1 Les capitaux propres

Les capitaux propres augmentent de 22 % sur la période. Cette hausse est alimentée par les réserves et les provisions réglementées. Le ratio des ressources internes (capitaux propres et provisions) par rapport aux ressources permanentes (ressources internes et dette financière) est stable sur la période, variant de 24,4 % en 2008 à 23,1 % en 2012, comparé à une médiane 2011 de 37,3 %. Il révèle le niveau d'endettement assez élevé de la SCP. La PGE s'établit en moyenne à 908 k€, soit 9,25 % des loyers, niveau voisin de la médiane de 9,55 %.

Obs 20 : Le montant de la provision pour gros entretien n'est pas fondé sur un plan pluriannuel d'entretien arrêté chaque année par le Conseil d'administration.

Selon l'avenant modificatif de l'instruction comptable n° 92-10, l'avis n° 2004-11 du CNC paragraphe 5 précise que « les provisions pour dépenses de gros entretien, engagées en application de lois, règlements ou pratiques courantes de l'organisme, doivent être justifiées par un plan pluriannuel d'entretien ». Le Conseil d'administration arrête le montant de la provision pour gros entretien (PGE) correspondant au montant des travaux identifiés dans ce plan, établi par immeuble ou groupes d'immeubles et par catégories de travaux. En fonction de la politique d'entretien décidée par l'organisme, le montant de la PGE correspondra au niveau des dépenses de gros entretien prévues pour les deux à cinq prochaines années du plan établi dans les conditions précitées. Ce plan pluriannuel doit être tenu à la disposition des autorités de contrôle. Il est actualisé à chaque clôture d'exercice ».

La SCP, en contradiction avec ces dispositions, ne dispose pas de plan pluriannuel d'entretien.

² Fonds de roulement net global à terminaison : mesure de l'excédent en fin d'exercice des ressources stables de l'organisme (capitaux propres, subventions d'investissement, emprunts...) sur ses emplois stables (immobilisations corporelles et financières essentiellement) en se plaçant comme si les opérations engagées étaient terminées, toutes les dépenses étant réglées et toutes les recettes étant encaissées.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 20

Valophis La Chaumière de l'Ile-de-France a, dans le cadre de son plan stratégique de patrimoine, un programme de dépenses qui relèvent du gros entretien. Il n'a cependant pas été mis en place un calendrier détaillé de ces dépenses et c'est la raison pour laquelle il a été décidé de calculer une dotation pour gros entretien en relation avec les dépenses constatées lors des exercices précédents et celles constatées au budget de l'année en cours.

Les dépenses de gros entretien font néanmoins l'objet d'une programmation annuelle spécifique chaque année lors de l'établissement du budget de l'exercice suivant.

Observation confirmée.

En application de la réglementation comptable, la provision pour gros entretien doit être justifiée par un plan pluriannuel de travaux étudié et argumenté, et non calculée forfaitairement sur la base des dépenses des années précédentes.

5.2.2.2 *Le fonds de roulement*

Il passe par un point bas en 2010 puis se redresse pour atteindre 6 223 k€ fin 2012, soit 2,2 mois de dépenses ce qui est relativement faible en comparaison de la médiane 2011 de 3,78 mois, du fait de l'importance des investissements.

5.2.2.3 *La trésorerie*

La trésorerie nette augmente de 42 % sur la période pour atteindre 8 M€ en 2012, soit 2,9 mois de dépenses. Ce chiffre est conforme à la médiane 2011 de 2,94 mois. En revanche, fin 2013, la trésorerie est en forte réduction à 3,32 M€, du fait notamment du rachat des logements de Bussy- Saint-Georges et de reliquats sur les opérations de rachats de Moissy, de Fosses et de Villeparisis. La trésorerie qualifiée de non disponible car investie en participations, souscriptions, avances et prêt s'élève fin 2013 à 3,37 M€. De plus, contrairement à l'annonce faite lors du CA du 19 octobre 2011, l'augmentation de capital de 1,509 M€, qui devait être souscrite par Valophis Sarépa et Logeo, n'a pas eu lieu. Cette situation est délicate compte tenu du solde de transferts à réaliser portant sur 1 019 transferts entrants.

L'excédent de trésorerie d'exploitation qui est en moyenne de 1,47 M€ par an sur la période montre que l'exploitation génère de la trésorerie

5.2.2.4 *Analyse à terminaison*

Obs 21 : A terminaison des opérations en cours, le potentiel financier atteint un niveau critique.

A terminaison des opérations engagées, le potentiel financier se réduit fortement à 0,87 M€, la trésorerie à 5,33 M€, soit seulement 1,9 mois de dépenses et le FRNG à 3,55 M€, soit 1,3 mois de dépenses, résultat d'une insuffisance de ressources à long terme.

Situation fin 2012 en k€	
Capitaux propres	34 304
+ Autres ressources stables	146 234
- Immobilisations d'exploitation	171 013
- Immobilisations financières	3 302
FRNG	6 223
- Dépôts de garantie	618
- Provisions pour risques et charges	2 063
Potentiel financier au 31 décembre 2012	3 542
Situation à terminaison en k€	
- Dépenses restant à comptabiliser	26 467
+ Emprunts restant à encaisser	17 790
+ Subventions restant à notifier	6 009
Potentiel financier à terminaison	874

La mobilisation de moyens financiers en soutien aux filiales, pénalise la politique de développement d'une offre nouvelle et de regroupement géographique du patrimoine destinée à améliorer la lisibilité et la gestion de proximité de l'organisme.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 21

Nous partageons l'analyse de la Mission d'Inspection en soulignant toutefois que le potentiel financier à terminaison des opérations en cours est positif.

Les simulations prévisionnelles à long terme montrent que l'autofinancement de la société restera positif au cours des prochaines années et permet d'assurer la pérennité de la société

Analyse confirmée et partagée par la société.

Le tableau ci-dessous présente la mobilisation de ces moyens à la fin de l'année 2012 :

Type d'opération financière en k€ situation fin 2012	Bénéficiaire	Montants et conditions
Avances de trésorerie	Maison familiale de Provence,	Potentiellement 1 000 k€ - livret A +1 %
	Notre Maison	Résiliée (CA 13/10/2009)
Prêt	Sud Habitat	553 k€ - livret A-1,25 %
Prises de participation	Les Chalets	1 326 k€
	Sud Habitat	996,3 k€
	MFP	187 k€
	Le Col	61 k€
	SDHC	30 k€
	Expansiel promotion	28,9 k€
	Logis breton	16,48k€

5.3 ANALYSE PREVISIONNELLE 2015-2025

La SCP dispose d'une analyse prévisionnelle sur la période 2015 à 2025. Elle s'appuie sur les résultats 2012 et sur les données relatives aux budgets 2013 et 2014.

Obs 22 : L'analyse prévisionnelle présente – au niveau de l'évolution du patrimoine - des projections qui n'intègrent pas les objectifs de transferts de programmes. De plus elle n'a pas été présentée et débattue en conseil d'administration.

5.3.1 Les prévisions d'investissements

Le programme d'investissements est de 199,05 M€, soit 18 M€ par an en moyenne. Il porte sur des programmes de constructions neuves, des opérations de réhabilitation et de transfert de patrimoine dont le mode de financement est le suivant :

- construction neuve : Emprunts : 70,3 %, subvention : 21,5 %, fonds propres : 8,2 %
- réhabilitation : Emprunts : 80 %, fonds propres : 20 %.

5.3.1.1 L'offre nouvelle

La SCP prévoit de construire 75 logements neufs par an, soit 825 logements sur la période 2015-2025. En mars 2014, 250 logements PIUS/PIAI sont en cours de construction pour livraison d'ici 2016 à Moissy, Montévrain, Servon et Villeparisis. Un ensemble de 80 logements neufs est également prévu sur Fosses. Les constructions neuves représentent un investissement de 181,8 M€ financé par emprunt à hauteur de 127,8 M€, subventions pour 39,1 M€ et fonds propres pour 14,9 M€. Aucun programme d'acquisition ou de démolition n'est prévu.

5.3.1.2 Les réhabilitations

A compter de 2015, les investissements de réhabilitation du patrimoine prennent le relais des dépenses de maintenance. L'effort est plus soutenu en particulier au niveau des premiers logements mis en service à compter de 1994. Il concerne 50 logements par an. Il est ainsi prévu de consacrer 13,4 M€ aux investissements de réhabilitation financés, à hauteur de 4,64 M€ sur fonds propres et 8,76 M€ par emprunt.

Réponses de l'organisme**Nouvelles observations de la Miilos****Obs 22**

Le Groupe Valophis envisage, pour les transferts non encore engagés, de réexaminer la méthode de valorisation des immeubles. En effet, les documents mis en place par Valophis La Chaumière de l'Ile-de-France pour le suivi de ces transferts font apparaître que pour quelques immeubles non transférés (9 opérations sur 47), la valeur initialement arrêtée en 2011 est a priori insuffisante. Une évolution de la méthode de valorisation sera ainsi soumise aux instances en 2015.

C'est la raison pour laquelle seuls les transferts de patrimoine devant être réalisés en 2014 ont été pris en compte dans l'analyse prévisionnelle à long terme.

En ce qui concerne l'information du Conseil d'Administration, les prévisions à long terme lui seront désormais présentées chaque année.

La société confirme vouloir poursuivre les transferts de patrimoine, ainsi que l'analyse de la Miilos sur sa fragilité financière.

Il est donc nécessaire qu'une analyse financière prévisionnelle actualisée soit effectuée et débattue en Conseil d'administration, afin de vérifier la faisabilité financière de la stratégie de la société.

5.3.1.3 Les transferts

Aucune opération de transfert de patrimoine n'est à ce stade prévue sur la période, hors transfert prévu en 2015 et portant sur la vente à Valophis Sarépa de deux programmes à Gif-sur-Yvette, l'achat à Valophis Sarépa de deux programmes à Champs-sur-Marne et d'un programme à Torcy. Cette opération est financée par reprise d'emprunt pour 2,46 M€ et mobilisation de fonds propres pour 1,408 M€.

En résumé le programme d'investissement et son mode de financement se présentent comme suit :

Période 2015-2025 Investissements en M€	Emprunts	Subventions	Fonds propres	Total
Offre nouvelle	127,8	39,1	14,9	181,8
Réhabilitations *	8,76	0	4,64	13,4
Transferts	2,46	0	1,40	3,86
Total	139,02	39,1	20,94	199,06

* Dont 2,2 M€ de changement de composants financés à 100 % sur fonds propres

5.3.2 Les prévisions d'exploitation

Les principales hypothèses concernant les conditions d'exploitation sont les suivantes :

- taux d'inflation : + 2 % par an ;
- taux du livret A : + 1,75 % jusqu'en 2016 et +2,75 % par an à compter de 2017 ;
- évolution des loyers des logements (livrés et à livrer) : 1 % par an jusqu'en 2016 et 1,75 % par an à compter de 2017 ;
- évolution de la TFPB : + 3 % par an ;
- évolution de la masse salariale (gardiens) : + 3 % par an ;
- évolution des charges générales, des charges de maintenance : + 2,5 % par an.

Le programme d'investissement de 139 M€ (l'endettement était fin 2012 de 120,3 M€) et l'augmentation escomptée du taux du livret A, portent le service de la dette à 8,17 M€ en 2015 et 12,6 M€ en 2025, soit une annuité au logement qui atteint respectivement 4 061 € et 4 573 €. De même, rapportée aux loyers, l'annuité s'élève à respectivement 57 % et 56 %, un niveau relativement élevé.

Le coût de gestion au logement passe de 1 139 € en 2015 à 1 236 € en 2025.

Le coût de maintenance au logement passe de 723 € à 872 €. Cette progression est due à la programmation au fil des ans de travaux d'entretien sur les quelques 1 119 logements construits sur la période allant de 1991 à 2006.

Compte tenu de l'ensemble de ces hypothèses, l'autofinancement net atteint 10,6 % du CA en 2025 et ressort à 8,8 % du CA en moyenne sur la période comme l'illustre le tableau ci-dessous :

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

5.3.3 Evolution prévisionnelle de la rentabilité de la SCP

Ces hypothèses permettent d'établir le tableau prévisionnel suivant :

En k€	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2025
Taux du livret A en %	1.75	1.75	2.75	2.75	2.75	2.75	2.75	2.75	2.75
Nombre de logements en propriété*	2 343	2 418	2 493	2 568	2 643	2 718	2 798	2 868	3 093
Nombre de nouveaux logements mis en service	75	75	75	75	75	75	75	75	375
Nombre de logements d'habitations	2 011	2 086	2 161	2 236	2 311	2 386	2 461	2 536	2 761
Nombre de logements vacants	241	244	248	252	257	261	266	270	285
Hausse des loyers des logements en %	1	1	1.75	1.75	1.75	1.75	1,75	1,75	1.75
Nombre de logements réhabilités	50	50	50	50	50	50	50	50	50
Loyers	14 317	14 942	15 694	16 468	17 264	18 082	18 924	19 790	22 538
Marge sur prêts	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Subventions d'exploitation	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flux financier	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Coût de gestion hors entretien**	-2 291	-2 466	-2 505	-2 621	-2 706	-2 821	-2 936	-3 053	-3 415
Ecart récupération des charges	-50	-52	-54	-57	-60	-63	-64	-67	-75
TFPB	-724	-780	-838	-899	-964	-1 031	-1 101	-1 175	-1 417
Gros entretien	-730	-734	-811	-811	-811	-824	-866	-909	-1 039
Entretien courant	-854	-971	-1 001	-1 031	-1 061	-1 091	-1 144	-1 198	-1 371
Pertes créances irrécouvrables	-205	-214	-223	-233	-242	-252	-261	-271	-299
Intérêts opérations locatives	-3 635	-3 785	-5 191	-5 402	-5 614	-5 822	-6 026	-6 227	-6 816
Remboursements d'emprunts locatifs	-4 533	-4 565	-3 896	-4 166	-4 513	-4 793	-5 079	-5 337	-5 810
Autofinancement net³	1 395	1 475	1 275	1 348	1 393	1 485	1 547	1 653	2 396
% du chiffre d'affaires	9,7	9,9	8,1	8,2	8,1	8,2	8,2	8,4	10,6

* y compris logements-foyers

** hors écart de récupération des charges

Obs 23 : Compte tenu d'un endettement élevé, d'un niveau de trésorerie disponible limité, de l'absence d'augmentation de capital et d'un faible potentiel financier à terminaison des opérations engagées fin 2012, il est permis de s'interroger sur la poursuite dans les conditions actuelles d'une politique active de construction neuve, d'acquisition-amélioration et de transferts entrants. Un effort de recapitalisation de la SCP s'impose et des choix doivent être faits, quant au maintien des participations financières.

5.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE

La SCP enregistre une baisse de sa rentabilité sur la période. Elle est pénalisée par un service de la dette qui reste élevé et par un niveau de fonds propres trop limité qui ne lui permet pas de mener à bien dans les conditions actuelles, le programme de transferts entrants tel qu'il a été autorisé par le Conseil d'administration et dont l'objectif est la rationalisation de son implantation géographique.

³ 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).

Parmi les opérations capitalistiques, la cession à Expansiel Promotion fin 2009 de 99,96 % du capital de Notre Maison (CA du 27/05/2009) et la prise de participation la même année de 10 actions Notre Maison auprès d'Expansiel Promotion (CA du 11/12/09).

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 23

Les simulations prévisionnelles à long terme montrent que l'autofinancement de la société restera positif au cours des prochaines années et permettra d'assurer sa pérennité.

Néanmoins et afin de conforter la société et renforcer sa solidité financière, une augmentation du capital de Valophis La Chaumière de l'Ile-de-France sera examinée en Conseil d'Administration pour être soumise à une décision de l'Assemblée Générale en 2014.

Il est pris note de la volonté de la société d'effectuer une augmentation de capital pour répondre à la fragilité de sa situation financière.

Le budget prévisionnel table sur une offre nouvelle de 75 logements par an et un renforcement de l'effort de maintenance. En revanche, en dehors de l'année 2015, il n'intègre aucun transfert de patrimoine. La question de la redéfinition des secteurs géographiques d'activité reste donc en suspens. Cette projection budgétaire prévoit le maintien d'un taux d'autofinancement stable aux environs de 9 % du chiffre d'affaires.

6. CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS

6.1 PERIODE A VERIFIER

Dans le cadre du contrôle, il a été procédé à la vérification de l'assiette des cotisations dues par la SCP à la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS), conformément aux articles L.452-4, L.452-5 et L.452-6 et R.452-25-2 du CCH.

Cette vérification porte sur le calcul des cotisations de base des années de déclaration 2011, 2012 et 2013, des cotisations additionnelles des années de déclaration 2011, 2012 et 2013 et du prélèvement financier pour les années de déclaration 2011 et 2012.

6.2 CONTENU DE LA VERIFICATION

La cotisation de base de l'année de déclaration 2011 portant sur l'exercice comptable 2010 comporte une erreur sur le produit déclaré des loyers des logements-foyers (C/7046) qui est de 1 003 218 € et non de 852 007 €. Il en résulte une insuffisance de règlement de 1 980 €.

Le calcul des cotisations de base des années 2012 et 2013 portant respectivement sur les exercices 2011 et 2012 est correct. Il en va de même pour les cotisations additionnelles 2011 et 2012 portant respectivement sur les exercices 2009 et 2010.

En revanche, le remboursement en capital des emprunts locatifs de la déclaration 2013 portant sur l'exercice comptable 2011 devrait se limiter au code 2.21, soit 2 776 111 € tel qu'il ressort de l'état récapitulatif des dettes et tel qu'il figure dans la base Harmonia. La prise en compte des remboursements opérés au titre des opérations cédées codifiées 2.22 a pour effet, de réduire l'autofinancement et de générer une insuffisance de règlement de 57 652 €.

La SCP n'est pas redevable du prélèvement sur le potentiel financier. De plus le groupe Valophis a choisi l'option « groupe » qui permet le calcul d'un potentiel financier du groupe soumis au prélèvement de l'Etat géré par la CGLLS. La déclaration – qui n'a pas fait l'objet de vérification dans le présent contrôle - a été réalisée le 12 septembre 2012 à partir des comptes consolidés 2007-2011.

6.3 CONCLUSION SUR LE CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS

Obs 24 : la SCP est redevable d'une somme de 1 980 € au titre de la cotisation de base de l'année 2011 et d'une somme de 57 652 € au titre de la cotisation additionnelle de l'année 2013.

Le contrôle des cotisations et leur règlement n'appelle pas d'autre remarque particulière.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 24

La déclaration CGLLS de base de l'année 2011 comporte effectivement une erreur sur les recettes de loyers prises en compte. Cette erreur est due à l'imputation en charges récupérées (compte 703) d'une partie de la redevance de la résidence HEC. L'intégralité de la redevance aurait effectivement dû être comptée dans le calcul de la cotisation. Un complément de versement sera effectué auprès de la CGLLS, afin de régulariser cette situation.

Pour ce qui est de la déclaration 2013 non confirmons que l'autofinancement de l'exercice comptable 2011 a, en effet, été corrigé des remboursements en capital des emprunts des opérations vendues à fin décembre.

L'instruction comptable impose de codifier les emprunts des opérations cédées ou démolies en 2.22 Opérations cédées ou démolies. Seuls les remboursements des emprunts codifiés en 2.21 Opérations locatives financements définitifs doivent être pris en compte dans le calcul de l'autofinancement.

Comme ces opérations ont été cédées fin décembre, Valophis La Chaumière de l'Ile-de-France a estimé nécessaire de ne pas prendre en compte l'intégralité des recettes de loyers de ces opérations sans prendre en compte l'intégralité des dépenses correspondantes.

Alors que les emprunts ont bien été remboursés sur l'exercice 2011, ne pas les intégrer dans le calcul de l'autofinancement aurait eu pour effet d'augmenter artificiellement l'autofinancement,

Bien que l'instruction comptable, ni la CGLLS n'aient prévu ce cas spécifique, il est apparu logique d'effectuer cette correction, afin que l'autofinancement reflète la réalité économique de l'exercice 2011.

La société est invitée à prendre l'attache de la CGLLS sur les points contestés.

Il est pris note de l'accord de la société sur ce point.

La lecture des textes proposée par la Miilos semble justifiée. La société est invitée à se rapprocher de la CGLLS pour trancher sur ce point.



Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

A titre d'exemple, si l'intégralité du patrimoine avait été cédée en fin d'année, aucun remboursement en capital d'emprunt n'entrerait dans le calcul de l'autofinancement, ce qui surestimerait celui-ci de manière totalement artificielle.

En ce sens, le redressement de cotisation additionnelle CGLLS proposé par la Mission d'inspection pour l'exercice 2013 ne nous paraît pas justifié.

7. CONCLUSION

Valophis La Chaumière de l'Ile-de-France gère moins de 1 800 logements et ne dispose pas de la taille suffisante pour intervenir efficacement sur son territoire d'implantation.

La société assure correctement sa mission sociale en contribuant activement au logement des populations à revenus modestes et démunies. Elle contribue au développement de l'offre locative sociale dans le marché tendu de la région parisienne.

Cependant, l'insertion de la société dans le groupe Valophis ne permet pas à la société - qui ne dispose pas de moyens propres de direction, de gestion locative et de maîtrise d'ouvrage - d'assumer de façon autonome, la mission d'intérêt général qui lui a été confiée. L'absence d'autonomie de la direction générale génère des situations de risques de conflits d'intérêts.

La gestion de l'office est perfectible dans certains domaines, notamment dans la gestion des charges, qui font l'objet de régularisations tardives et de provisions mal ajustées sur certains immeubles.

Le contrôle a également mis en évidence un grand nombre d'irrégularités et d'insuffisances ponctuelles, qui dénotent une attention insuffisante au respect des règles applicables à la gestion d'un patrimoine locatif social : exploitation d'une résidence hors objet social, absence de conseil de concertation locative et de PSP, non respect des règles relatives aux conventions réglementées, documents d'information obligatoires non remis aux locataires, cessions de patrimoine effectuées sans référence à la valeur réelle des immeubles, provision pour gros entretien non justifiée par un plan pluriannuel de travaux...

La situation financière de la société se caractérise par un niveau d'endettement élevé et des fonds propres limités. Elle immobilise en partie ses moyens financiers dans des participations dans des sociétés situées en dehors de la région parisienne, zone de compétence territoriale de Valophis Habitat, son actionnaire majoritaire. La société doit définir une stratégie financière lui permettant de poursuivre son développement prioritaire sur le marché locatif tendu de la région parisienne et effectuer les transferts de patrimoine décidés dans le cadre de la spécialisation géographique des entités du groupe Valophis.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Réponses apportées par M. Farid Bouali,
président du Conseil d'administration de
Valophis La Chamrière de l'Ile-de-France.

Lettre du 13 octobre 2014

