

Rapport définitif n° 2013-144 Octobre 2014

Société anonyme d'HLM Valophis-Sarepa

Saint-Maur-des-Fossés (94)

FICHE RÉCAPITULATIVE DU RAPPORT DEFINITIF

N° 2013-144

SA D'HLM VALOPHIS-SARÉPA – 94

Présidente : Béatrix MORA
 Directrice générale : Marie-Line DA SILVA
 Adresse : 81, rue du pont de Créteil
 94 107 SAINT-MAUR DES FOSSÉS CEDEX

Nombre de logements familiaux gérés : 3 210

Nombre de logements familiaux en propriété : 3 210

Nombre d'équivalents logements des foyers en propriété : 271

Indicateurs	Organisme	Réf. nat.	Réf. région
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	2.2	1.17	0.83
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	42.40	46.7	32.3
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vac. techn.(%)	3.20	nc	nc
Loyers mensuels (€/m ² de surface corrigée)	nc	3.2	3.57
Loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	6.19		
Fonds de roulement net global à term. des op. (mois de dépenses)	4.8		
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	6 Quartile : 3	3.93	
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	11.9 Quartile : 2	12.1	
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	16.6 Quartile : 4	12.17	

Présentation générale de l'organisme *Sarépa est une filiale du groupe Valophis, dont la structure de tête est l'OPH du Val-de-Marne. Son patrimoine se situe pour la plus grande partie sur Trappes, mais couvre également les autres départements de l'ouest de la région parisienne.*

Points forts

- Situation financière saine.
- Mise en œuvre d'un important programme de renouvellement urbain sur Trappes.
- Contribution active au développement de l'offre locative sociale.
- Contribution active au logement des personnes à faibles ressources et démunies.

Points faibles

- Délais de régularisation des charges trop longs et ajustement des provisions non maîtrisé sur certains groupes.
- Acquisition d'un patrimoine sur Trappes nécessitant un plan d'urgence de remise à niveau de la gestion locative et d'entretien maintenance.
- Perte prévisionnelle importante sur une opération d'aménagement hors SIEG.

- Anomalies ou irrégularités particulières**
- Absence de moyens propres de direction, de gestion locative, de maîtrise d'ouvrage, et de comptabilité.
 - Filiales hors région parisienne en contradiction avec le principe de spécialité s'appliquant à son actionnaire de contrôle, établissement public francilien.
 - Cumul irrégulier de fonctions du directeur.
 - Non-respect des règles de la commande publique pour les prestations de gérance locative.
 - 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.
 - Régularisation des charges non soldée sur les locataires partis.
 - Pertes d'eau sur réseau abusivement facturées aux locataires.
 - Cessions de patrimoine effectuées sans référence à la valeur réelle.
 - Comptabilisation erronée de disponibilités en titres immobilisés.
 - Provision pour gros entretien non justifiée par un plan pluriannuel de travaux.

Conclusion Valophis-Sarépa gère plus de 3 000 logements situés en majeure partie à Trappes. Un important projet de réhabilitation et de renouvellement urbain a été mené à bien en vue d'améliorer la situation sur ce site difficile. La société assure correctement sa mission sociale en contribuant activement au logement des populations à revenus modestes et démunies. Elle contribue activement au développement de l'offre locative sociale. Le service aux locataires est assuré de façon globalement satisfaisante, si on tient compte des difficultés particulières du site de Trappes.

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 risque de conflit d'intérêts.

La gestion de la Sarépa est perfectible dans certains domaines, et 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 ponctuelles, qui dénotent une attention insuffisante au respect des règles applicables à la gestion d'un patrimoine locatif social : cumul irrégulier de fonction du directeur général, documents d'information obligatoires non remis aux locataires, comptabilisation non conforme de certaines disponibilités, provision pour gros entretien non justifiée par un plan pluriannuel de travaux, non-respect des règles de la commande publique pour les prestations de gérance locative, vente d'immeubles sans référence à la valeur réelle du bien cédé, absence de PSP...

Précédent rapport Miilos : n° 2008-168 de novembre 2009
 Contrôle effectué du 25 novembre 2013 au 19 mai 2014
 Diffusion du rapport définitif : Octobre 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° 2013-144

SA D'HLM VALOPHIS-SARÉPA – 94

SOMMAIRE

1. PRÉAMBULE.....	2
2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DU GROUPE VALOPHIS	2
3. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME ET DE SON CONTEXTE	3
3.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME	3
3.2 LIENS CAPITALISTIQUES ET GOUVERNANCE.....	4
3.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE.....	7
4. ACTIVITES	7
4.1 LES ACTIVITES DE MAITRISE D'OUVRAGE.....	8
4.2 GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE.....	9
5. PATRIMOINE	14
5.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE	14
5.2 STRATEGIE PATRIMONIALE	15
5.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE	16
5.4 MAINTENANCE DU PARC	16
5.5 VENTE DE PATRIMOINE	18
5.6 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE.....	18
6. RENOVATION URBAINE.....	18
7. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE.....	19
7.1 TENUE DE LA COMPTABILITE.....	19
7.2 ANALYSE FINANCIERE.....	19
7.3 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE	26
8. CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS.....	26
8.1 PERIODE A VERIFIER.....	27
8.2 CONTENU DE LA VERIFICATION	27
8.3 CONCLUSION SUR LE CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS	28
9. CONCLUSION	29

1. PRÉAMBULE

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

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

La majorité du patrimoine de la société était concentrée sur la ville de Trappes, et accueillait des populations défavorisées. La gestion de proximité sur le site, quoique perfectible (nombre de gardiens inférieur aux obligations réglementaires), faisait l'objet d'une organisation jugée efficiente.

Des insuffisances étaient signalées dans la gestion des charges. La situation financière était jugée satisfaisante.

Enfin, la Miilos s'interrogeait sur l'insertion de la société dans la stratégie générale du groupe organisé autour de l'OPH du Val-de-Marne, maison-mère de la société, et les relations intra-groupe, qui faisaient l'objet de critiques.

2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DU GROUPE VALOPHIS

Le groupe Valophis est constitué d'organismes dont la zone géographique d'intervention couvre l'ensemble des départements de la région Île-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, OPH (Office public de l'habitat) 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'Île-de-France est propriétaire de logements locatifs sociaux principalement dans les Hauts-de-Seine, en 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'Île-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

L'organigramme du groupe Valophis et les relations capitalistiques n'ont pas évolué depuis le dernier contrôle de la Miilos . Les sociétés entretiennent des liens directs et indirects, financiers (participations ou contrôle) mais aussi organisationnels (dirigeants communs, gestion des salariés par une Unité Economique et Sociale), identitaires (logo, nom Valophis en commun), économiques (mise en commun de ressources via le GIE) ou commerciaux (ventes intra-groupe et achats groupés de biens ou de services). La gestion locative des logements de la Sarépa et de la Chaumière de l'Île-de-France est confiée à Valophis Habitat. L'office, « tête du groupe », concentre les compétences de gestion et détient une influence dominante sur les autres structures du groupe. Le directeur général de l'office est présenté comme le directeur général groupe et le directeur administratif et financier est devenu secrétaire général groupe.

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

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 disposer, pour ce faire, d'un minimum de moyens propres lui permettant d'assurer l'essentiel de sa mission, conserver son autonomie de décision et un pouvoir de contrôle et de pilotage sur ses activités.

La gestion locative des logements de Valophis-Sarépa 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-Sarépa n'est pas rémunérée par la société. Elle exerce l'emploi de « *Directrice territoriale Île-de-France et de l'exploitation* » chez Valophis Habitat, ce qui constitue un risque de conflit d'intérêts 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.

Obs 2 : Un salarié de la Sarépa est en situation irrégulière.

M. Frank Nicol, salarié de la Sarépa, exerce la fonction de directeur général de SA d'HLM Sud Habitat.

En tant que salarié de la Sarépa, M. Nicol est soumis à l'autorité hiérarchique de la société et a pour mission d'œuvrer au service de la société.

Or, M. Nicol est en fait mandataire social de Sud Habitat, fonction qu'il exerce sous contrôle du conseil d'administration de Sud Habitat.

La situation juridique de M. Nicol doit donc être actualisée en fonction de sa situation réelle.

On notera par ailleurs que la mise à disposition par une société HLM d'un salarié pour y exercer la direction générale d'une autre société HLM n'entre pas dans l'objet social de Valophis-Sarépa, société d'HLM (dispositions du CCH - article L. 422-2 et statuts types annexés à l'article R. 422-1).

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

3.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME

L'activité de Valophis-Sarépa s'exerce principalement dans une zone de marché locatif tendu (Yvelines et Essonne).

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Observation 1

Nous réfutons la remarque de la mission d'inspection sur l'absence de moyens dans la mesure où Valophis-Sarépa emploie 34 salariés pour assurer la gestion de proximité du patrimoine sur les Yvelines, département où se situe la part la plus importante du patrimoine de la société.

Nous affirmons que Valophis-Sarépa a bien les capacités d'assurer la mission de service public qui lui est confiée et nous rappelons, d'une part que le développement de cette société se réalise au rythme moyen annuel de 100 logements, d'autre part que la reprise du patrimoine de Trappes à la demande des pouvoirs publics (Commune et État), n'a été possible que grâce à l'adossement de Valophis-Sarépa à Valophis Habitat.

La décision d'absence de rémunération du mandat social de la directrice générale relève de la décision du Conseil de surveillance. 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-Sarépa est intégré dans la rémunération que l'office perçoit dans le cadre du mandat de gestion.

Observation 2

Monsieur Frank Nicol a été mis à la disposition de la Société anonyme d'HLM Sud Habitat dans le cadre d'une convention conclue à compter du 1^{er} janvier 2011. Compte tenu des observations de la MILOS, il a été convenu avec la Société Sud Habitat de mettre définitivement fin à cette mise à disposition à effet du 31 décembre 2014.

Observation confirmée.

Les seuls moyens propres de la société sont constitués par les personnels de proximité.

Mais 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), ni de moyens de maîtrise d'ouvrage (entièrement confiée au GIE Expansiel), ni de comptabilité (effectuée par Valophis).

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-Sarépa, et en tant que directrice générale de Valophis-Sarépa, elle est en charge du contrôle des prestations de Valophis habitat qu'elle est elle-même chargée d'assurer.

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

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

3.2 LIENS CAPITALISTIQUES ET GOUVERNANCE

3.2.1 Liens capitalistiques

3.2.1.1 Capital

Le capital social de la SA Valophis Sarépa est constitué de 42 789 actions nominatives (au prix de 36 € chacune, soit une valeur de 1 540 404 €), réparties, au 1^{er} janvier 2013, entre 55 actionnaires, dont les trois principaux détiennent 95,43% de la société. Chacun de ces trois actionnaires est propriétaire du capital social respectivement à hauteur de :

	Actions Valophis-Sarépa	
	En nombre	En %
Valophis Habitat, OPH du Val-de-Marne	30 601	71,52
Caisse d'Épargne Île-de-France Paris	8 517	19,90
Dexia Habitat SA devenu Adestia	1 718	4,01
Total	40 836	95,43

Les trois principaux actionnaires de Valophis-Sarépa ont constitué un pacte d'actionnaires, signé le 11 mai 2005, qui organise l'actionnariat de référence de la société en application de l'article L. 422-2-1 II du CCH. La mise en œuvre du pacte arrête une représentation au Conseil de Surveillance de :

- six sièges pour l'OPAC du Val-de-Marne ;
- deux sièges pour la Caisse d'Épargne Ile-de-France Paris ;
- deux sièges pour Dexia Habitat.

Obs 3 : La SA Valophis-Sarépa n'a pas été en mesure de produire au contrôle son agrément HLM.

Au sens des articles L. 422-5 et R. 422-16 du CCH, les SA d'HLM relèvent à leur création d'un agrément produit par le ministre chargé de la construction et de l'habitation après avis du conseil départemental de l'habitat et du conseil supérieur des habitations à loyer modéré.

La mise en œuvre de la loi n° 2003-710 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine aurait dû, par ailleurs, conduire au renouvellement de l'agrément administratif de la SA d'HLM après la conclusion d'un accord permettant la constitution de l'actionnariat de référence.

Obs 4 : Valophis-Sarépa n'a pas effectué la mise à jour de son actionnariat de référence et n'a pas tiré les conséquences en résultant : modification et communication du nouveau pacte d'actionnaires de référence et renouvellement de son agrément au sens des articles L. 422-5 et R 422-16 du CCH.

Depuis 2005, les actionnaires de référence ont fait l'objet de changements qui ne se sont pas traduits par une mise à jour du pacte :

- En avril 2008, une opération de fusion absorption a été opérée entre la Caisse d'Épargne et de prévoyance Île-de-France (CEÎF) Nord, la CEÎF Paris et la CEÎF Ouest. Cette fusion a donné naissance à une entité nommée « Caisse d'Épargne et de prévoyance d'Île-de-France ».
- Le 29 juin 2012, la SNI, filiale de la Caisse des Dépôts et Consignations, a acquis la société Dexia Habitat détenue auparavant par Dexia Crédit Local. Cette acquisition a été suivie d'une radiation du siège social, le 11 octobre 2012, pour un transfert vers le greffe de Nanterre. La société a été rebaptisée « Adestia ».

Par ailleurs, le Groupe Valophis a souhaité remplacer la SNI par un nouveau partenaire financier, « Arkea », filiale du Crédit mutuel, que Valophis-Sarépa a agréée en qualité de nouvel actionnaire, lors de la séance du 16 mai 2013.

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

Le renouvellement de Valophis-Sarépa a bien été sollicité auprès du Ministère le 25 juillet 2005 et obtenu le 6 décembre 2005. S'agissant de l'agrément de création, nous nous sommes rapprochés du Ministère de l'Égalité des Territoires et du Logement afin d'en obtenir la communication.

Il est pris note du renouvellement d'agrément obtenu le 6 décembre 2005 et de la recherche en cours de l'agrément de création.

Observation 4

La mise à jour de l'actionnariat de référence fait actuellement l'objet d'une mise à jour. Un nouveau pacte va être signé dans les prochains mois. Ce pacte fera l'objet des formalités légales (renouvellement de l'agrément mentionné à l'article L. 422-5 du CCH et communication de la situation aux actionnaires ainsi qu'au Préfet de région dans laquelle la société a son siège).

Il est pris note de la volonté de la société de demander un renouvellement de son agrément suite à l'élaboration d'un nouveau pacte d'actionnaires.

À cet effet, le 29 juillet 2013, Valophis Habitat, actionnaire majoritaire de Valophis-Sarépa, a racheté 4400 des 6 118 actions détenues par Adestia, cette dernière ayant le même jour démissionné de son mandat de membre du Conseil de surveillance et, de fait, quitté le pacte d'actionnaires.

Dans le document de l'actionnariat produit au contrôle, Adestia se retrouve désormais dans la catégorie 4.

La modification de l'actionnariat de référence qui se déduit de ces changements n'a pas fait l'objet d'un renouvellement de l'agrément mentionné à l'article L. 422-5 du CCH, et d'une communication de la situation aux actionnaires ainsi qu'au préfet de région dans laquelle la société a son siège, en application des dispositions de l'article L. 422-2-1 du CCH.

Dans l'organisation de l'actionnariat, les actionnaires de référence constituent la catégorie 1.

La catégorie 2 est composée de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines et du Département du Val-de-Marne.

La catégorie 3 comprend les trois représentants des locataires issus des élections de 2011.

Enfin, la catégorie 4 compte 47 actionnaires personnes physiques et personnes morales autres que les actionnaires de référence.

Par ailleurs, la composition du Conseil de Surveillance ne traduit plus la répartition des dix sièges de l'actionnariat de référence décidée à l'article 3 du pacte signé le 11 mai 2005.

3.2.1.2 Participations

La SA Valophis-Sarépa détient des participations dans plusieurs des sociétés du groupe VALOPHIS :

<u>% de participation de la SA HLM Valophis-Sarépa</u>	
<u>Filiales</u>	
SCP Expansiel Promotion	80,06
SCP Notre Maison	66,21
SCP Valophis-La Chaumière de l'Île-de-France	56,25

La société est administrée par un conseil de surveillance et un directoire.

3.2.2 Conseil de surveillance et Directoire

3.2.2.1 Conseil de surveillance

Selon les statuts, les membres du conseil de surveillance sont au nombre de sept au moins, au titre de la catégorie de l'actionnaire de référence, et de dix-huit au plus.

Le Conseil de surveillance est à la date du contrôle constitué de 13 membres. Quatre membres sont des personnes morales : Valophis Habitat (OPH du Val-de-Marne), la Caisse d'Épargne et de prévoyance Île-de-France, la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines et le département du Val-de-Marne, et trois sont des administrateurs locataires, élus pour 4 ans le 7 décembre 2010.

La présidence du conseil de surveillance est exercée par Mme Béatrix Mora, désignée en séance du 16 mai 2013. Elle succède à M Frédéric Paul, président d'octobre 2007 à février 2013. M. Bertrand Bourrus exerce la fonction de vice-président.

Le Conseil de surveillance nomme les membres du Directoire et confère à l'un d'eux la qualité de Président. Il peut conférer à un ou plusieurs membre(s) du Directoire la qualité de Directeur Général.

Le CS se réunit en moyenne 4 fois par an.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 5 : Un administrateur n'a participé à aucune des 23 séances du conseil d'administration tenues entre mai 2008 et juin 2013.

3.2.2.2 *Directoire*

La société est dirigée par un directoire composé statutairement au maximum de cinq membres, personnes physiques, nommés pour une durée de 6 ans. Dans les faits, quatre personnes composent le directoire.

Comme premier actionnaire et en vertu de l'article 3.2 du pacte d'actionnaires, c'est Valophis Habitat qui propose au conseil de surveillance la désignation du président du directoire. Traditionnellement, ce dernier est également le directeur général de l'OPH du Val-de-Marne. Cette situation, qui a perduré pendant la période de contrôle, a cessé en 2014.

Obs 6 : Les relations liant Monsieur Dambrine, président du directoire, avec Valophis Habitat présentaient un caractère irrégulier au regard des dispositions du décret n° 2009-1218 du 12 octobre 2009 relatif aux directeurs généraux des offices publics de l'habitat.

M. Dambrine a été président du directoire de 2000 à 2012. Il a remis sa démission à effet du 2 janvier 2012. Dans la période de contrôle, M. Dambrine était également DG de l'OPH Valophis Habitat.

Or, la réglementation relative au cumul d'un mandat de DG de société HLM avec un mandat de droit public de directeur d'OPH, s'inscrit notamment dans le cadre du décret n° 2007-658 du 2 mai 2007 relatif au cumul d'activités des fonctionnaires et du décret n° 2009-1218 du 12 octobre 2009. Ces dispositions applicables au cumul d'un contrat de droit public de directeur d'OPH et d'une autre fonction, qui doit garder un caractère accessoire, rendent irrégulier le cumul de la fonction de directeur général de la SA Sarépa avec celle de directeur général de l'OPH Valophis Habitat.

Dans la période du contrôle, la présidence du directoire a également été exercée par :

- M. Christian Harcouët, qui assure la fonction de président du Directoire par intérim à compter du 2 janvier 2012, jusqu'à la nomination du nouveau DG de Valophis Habitat. Le Conseil de surveillance du 13 décembre 2011 nomme M. Harcouët à la fonction de président du Directoire. Pour faire suite à la défaillance d'un candidat à la fonction de président du Directoire, le Conseil de surveillance du 18 octobre 2012 nomme M. Harcouët à la fonction de président du Directoire (en 2012, M. Harcouët est également DG par intérim de Valophis Habitat). Lors de sa démission de la fonction de Président, M. Harcouët maintient son mandat de membre du Directoire.
- M. Philippe James, qui est DG de Valophis Habitat depuis le 21 février 2013. Il est désigné par le CS du 16 mai 2013 membre du Directoire de Valophis-Sarépa et nommé à sa présidence. Conscient des risques de conflits d'intérêts, M. Philippe James, directeur général de Valophis Habitat, a d'ailleurs démissionné de ses mandats dans les filiales en janvier 2014 (administrateur aux conseils d'administration des SCP d'HLM La Chaumière de l'Île-de-France et d'Expansiel Promotion, président du GIE Expansiel, président du directoire de la SA d'HLM La Sarépa).

Les statuts de la Sarépa ne font pas spécifiquement mention de la rémunération du président du Directoire. La seule évocation d'une fonction rémunérée est mentionnée à l'article 16.2 « *Pouvoirs et obligations du directoire* » : « *En cas de départ à la retraite ou de révocation d'un membre du Directoire, une indemnité sera due par la société, établie sur la base de la rémunération allouée au titre de la fonction sociale.* »

Réponses de l'organisme

Observation 5

L'administrateur visé par la mission d'inspection a donné pouvoir de représentation pour la majorité des conseils.

En tout état de cause, il a démissionné de ses fonctions le 9 avril 2014.

Observation 6

Nous reprenons ici la réponse apportée par Valophis Habitat sur le même sujet à la mission d'inspection.

Le statut des directeurs d'OPH est régi par le décret n° 2009-1218 du 12 octobre 2009 relatif aux directeurs généraux des offices publics de l'habitat.

Le rapport MILOS du 27 novembre 2009 ne contestait pas le cumul de fonctions de Directeur Général de l'OPAC du Val-de-Marne avec celle de Président du Directoire de la SA d'HLM SARÉPA mais avait relevé la caducité de l'autorisation relative à ce cumul des fonctions délivrée en août 2000 par le Ministre du logement, dans la mesure où les procédures prévues par les décrets du 29 octobre 1936 et du 9 octobre 1937 avaient été abrogées et remplacées par de nouvelles, prévues par le décret n° 2007-658 du 2 mai 2007 relatif au cumul d'activités des fonctionnaires, des agents non titulaires de droit public et des ouvriers des établissements industriels de l'État.

Valophis Habitat a, par conséquent, mis en œuvre la procédure prévue par le décret du 2 mai 2007 en soumettant à son Conseil d'administration une demande d'autorisation de cumul, justifié pour des raisons de cohérence de l'action publique dans le secteur du logement social dans le Val-de-Marne. Cette situation d'exercice accessoire de mission auprès de la Sarépa a été précisée au Préfet du Val-de-Marne par courrier du 20 octobre 2010.

Le rapport public 2012 de la MILOS – publié en fin d'année 2013 - a mis en avant, pour la première fois, l'impossibilité de cumuler des fonctions de Directeur Général d'un OPH avec un mandat social de Dirigeant d'une société privée investie d'une mission d'intérêt général.

Nouvelles observations de la Miilos

Il est pris note de la démission de l'administrateur concerné.

Le rapport Miilos du 27 novembre 2009 relevait la caducité de l'autorisation relative au cumul des fonctions.

Il semble aller de soi que cette caducité entraînait la nécessité de régulariser la situation dans le cadre des nouvelles dispositions résultant du décret du 2 mai 2007.

Il est pris note de l'engagement, par Valophis habitat, de la procédure prévue par le décret du 2 mai 2007, en demandant l'autorisation de cumul auprès du conseil d'administration, autorisation qui a été effectivement obtenue.

Cependant, selon la loi, ce cumul ne pouvait se concevoir que pour une mission accessoire, et à condition de ne pas entrer dans les cas d'interdiction prévus par la loi. Sur ces 2 points, on notera tout d'abord qu'il est difficile de considérer comme accessoire la direction d'un organisme gérant plus de 3 000 logements. Enfin, s'agissant d'assurer la direction d'un organisme de droit privé, cette mission n'entre pas dans les fonctions pouvant être assurées par un agent de droit public, le fait que cet organisme privé soit chargé d'une mission de service public ne constitue pas une exception clairement admise par la loi pouvant justifier d'une exception à la règle d'interdiction.

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

En tout état de cause, M. Stéphane Dambrine avait démissionné de ses fonctions le 1^{er} janvier 2012.

Le nouveau Directeur général de Valophis Habitat, recruté fin février 2013, également Président du Directoire de la SA VALOPHIS SARÉPA, n'a pas perçu de rémunération supplémentaire.

Conscient des spécificités du statut particulier des directeurs des OPH, et des contraintes liées au mouvement de restructuration du secteur HLM, le législateur est venu depuis clarifier la situation des directeurs d'OPH quant aux possibilités de cumul de fonctions.

C'est ainsi que depuis la publication de la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014, un directeur d'OPH peut cumuler sa fonction de direction avec une autre fonction si celle-ci est accessoire et ne donne pas lieu à rémunération supplémentaire et concerne un autre organisme HLM (article L. 421-12-1 CCH).

À ce montant s'ajoutent les avantages de type prime annuelle (composée d'une part fixe et d'une part variable en fonction de la présence) ou autres négociés au titre de 2009 entre Direction du Groupe et les représentants du personnel de l'unité économique et sociale OPAC du Val-de-Marne/Expansiel/Sarépa. Le CS décide d'une augmentation de 1,5% au 1^{er} janvier 2010 et au 1^{er} janvier 2011. Le procès verbal du 21 janvier 2011 ne fait pas mention de la sortie de l'intéressé lors des discussions relatives à sa rémunération.

Obs 7 : La situation de la directrice générale est contestable et source de risques de conflit d'intérêts.

Au moment du contrôle, Mme Marie-Line Da Silva exerçait la fonction de directrice générale (DG) non rémunérée du directoire. Mme Da Silva est salariée de Valophis Habitat. Elle relève d'un contrat de travail 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 la Chaumière d'Île-de-France. 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 gérance locative à Valophis-Sarépa, et, en tant que directrice de cette société cliente, chargée du contrôle de ces mêmes prestations.

Enfin, on peut s'interroger sur la gratuité d'une fonction de direction d'une société qui gère plus de 3 000 logements,

3.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE

À travers ses prises de participation dans le capital de sociétés HLM implantées dans le sud de la France, Valophis-Sarépa s'engage dans un positionnement territorial qui n'est pas cohérent avec les intérêts de son actionnaire de contrôle, établissement public départemental soumis au principe de spécialité. La société doit sécuriser le fonctionnement de sa gouvernance afin d'éviter tout risque de conflit d'intérêt (dirigeants communs, mise à disposition de personnels), y compris dans ces sociétés localisées hors de l'Île-de-France. Valophis-Sarépa doit effectuer la mise à jour de son actionnariat de référence et renouveler son agrément au sens des articles L. 422-5 et R. 422-16 du CCH.

4. ACTIVITES

Dans la période de contrôle, Valophis-Sarépa développe des activités de maîtrise d'ouvrage et des activités de gestion locative. La SA ne réalise pas elle-même les activités relatives à ces deux secteurs. C'est Expansiel GIE qui effectue la réalisation des programmes neufs et l'aménagement pour le compte de Valophis-Sarépa. Pour la réalisation des programmes de travaux de démolition et de réhabilitation sur son patrimoine, la SA a recours à l'office Valophis Habitat, à qui elle confie également la gestion locative de son patrimoine. La Sarépa ne gère pas directement son patrimoine. Ce dernier a été confié à Valophis Habitat au travers de mandats de gérance établis par département en 2003 et en 2004, avec pour les Yvelines la particularité de présenter un mandat spécifique à Trappes et un mandat pour le patrimoine hors Trappes.

Obs 8 : Les conventions de mandat de maîtrise d'ouvrage et les conventions de mandat de gérance entre la SA Sarépa HLM et l'OPH Valophis Habitat, n'ont pas fait l'objet de mesures de publicité et de mise en concurrence préalables, en contradiction avec les règles de la commande publique.

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.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Observation 7

La décision d'absence de rémunération du mandat social de la directrice générale relève de la décision du Conseil de surveillance. 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-Sarépa 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-Sarépa, et en tant que directrice générale de Valophis-Sarépa, 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-Sarépa), et non rémunérée par Valophis-Sarépa (bénéficiaire et payeur de la prestation) ne peut que conduire à accentuer le déséquilibre au détriment de Valophis-Sarépa dans cette situation de risque de conflit d'intérêt.

Observation 8

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.

4.1 LES ACTIVITES DE MAITRISE D'OUVRAGE

4.1.1 Les activités de démolition-réhabilitation

Désireuse de réaliser un important programme de travaux de réhabilitation sur son patrimoine, la Sarépa a signé un protocole destiné à encadrer les éventuels futurs contrats qu'elle serait, dans l'avenir, susceptible de signer avec l'Office du Val-de-Marne pour agir en son nom et pour son compte sur ledit patrimoine.

Par contrat du 7 juin 2004 approuvé par le CS du 26 mars 2004, Valophis Habitat et la Sarépa ont ainsi défini les clauses et conditions, notamment les modalités financières et techniques, applicables aux interventions de Valophis Habitat en qualité de mandataire de la Sarépa. Des conventions particulières de mandat viennent préciser le protocole du 7 juin 2004 et habiliter l'office pour agir dans l'opération concernée. C'est dans ce contexte qu'ont été signés plusieurs mandats de réhabilitation et de résidentialisation à Trappes et plusieurs mandats de démolition également à Trappes, notamment le 31 mai 2010 (CS du 27 mai 2009), le mandat de maîtrise d'ouvrage donné à l'OPH pour la démolition de la cage 24 du bâtiment D du square Léo Lagrange à Trappes, et le 10 décembre 2010 (CS du 1^{er} décembre 2010) le mandat de maîtrise d'ouvrage à l'OPH pour démolition du bâtiment B square Léo Lagrange à Trappes.

Dans ce cadre, la rémunération de Valophis-Habitat est fixée à 5 % HT du montant HT du coût de l'ouvrage objet du mandat, tel que ce coût aura été arrêté par Valophis-Sarépa.

4.1.2 Les activités d'aménagement

Elles sont réalisées par Expansiel, GIE du groupe Valophis, créé le 20 juin 1991.

L'équipe du GIE en charge de l'aménagement est composée de six personnes : une directrice de l'aménagement, deux secrétaires et trois responsables de programmes.

Au 31 décembre 2013, l'activité d'aménagement recouvre trois situations :

- les opérations concédées par une collectivité publique dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté (ZAC). L'équipe en charge de l'aménagement finalise les études préalables à la création d'une opération d'aménagement concédée, et pilote sa réalisation. À la date du contrôle, le GIE intervient pour le compte de Sarépa sur la ZAC Collenot à Brétigny (91) au titre d'une convention signée le 26 janvier 2001 et sur la ZAC Cœur de ville à Monfermeil (93) au titre d'une convention signée le 25 avril 2007 ;
- les missions d'aménagement urbain hors d'une procédure de ZAC. Il s'agit d'un travail d'urbanisme réalisé sur l'existant afin d'assurer la coordination entre la charge foncière et les possibilités de reconstruction. Les interventions concernent Trappes Square Léo Lagrange et Trappes Square Commune de Paris ;
- les études d'assistance spécifiques et ponctuelles, comme celles préparatoires à l'achat d'un foncier à l'Opievoy (Trappes Camus).

Dans la période de contrôle, les montants refacturés par le GIE à Sarépa en contrepartie des prestations d'aménagement ont été de 87 707 € en 2013 (57 800 € en 2012).

4.1.3 Les activités de construction locative

La maîtrise d'ouvrage des opérations de construction locative est réalisée par Expansiel GIE.

L'équipe du GIE en charge de la construction locative se compose, outre de l'équipe de direction, de 5 chefs de programmes dont un a aussi la fonction d'adjoint au directeur, de 6 responsables de programmes, d'un responsable technique qualité et de 6 secrétaires ; s'ajoute une équipe de comptabilité de programmes.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Milos

Le service comptabilité de programmes est historiquement rattaché à la Direction Administrative et Financière de Valophis Habitat. Il est géographiquement implanté dans les locaux d'Expansiel à Saint-Maurice afin de faciliter les échanges d'information avec les équipes de la Direction de la Construction locative du GIE avec lesquelles il travaille quotidiennement.

Dans la période de contrôle, les montants facturés par le GIE à Sarépa en contrepartie des prestations de maîtrise d'ouvrage pour les constructions neuves ont été de 344 949 € en 2013 (341 430 € en 2012).

4.2 GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE

4.2.1 Occupation du parc

L'enquête triennale 2012 sur l'occupation des logements locatifs sociaux concernait 2 878 logements occupés. 2 476 questionnaires renseignés ont fait retour à l'enquête, ce qui porte à 86,03 % le taux de réponse.

Le tableau en six points situe l'organisme par rapport à la région :

	% de familles monoparentales	% de ménages de 3 enfants ou plus	Taux de revenus inférieurs à 20 % des plafonds	Taux de revenus inférieurs à 60 % des plafonds	Taux de revenus supérieurs à 100 % des plafonds	% de bénéficiaires d'une aide au logement (APL ou AL)
Valophis-Sarépa OPS 2012	17,00 %	10,46 %	14,42 %	61,67 %	12,64 %	42,41 %
Région ÎdF 2012	19,90 %	12,10 %	14,50 %	54,80 %	13,70 %	24,60 %
Valophis-Sarépa OPS 2009	18,61 %	19,84 %	69,55 %	87,65 %	1,59 %	41,26 %
Région ÎdF 2009	19,40 %	11,9 %	17,40 %	62,70 %	8,00 %	32,30 %

Les chiffres traduisent l'occupation du parc par un public ayant des caractéristiques sociales marquées même si le taux 2012 relatif aux revenus très bas (< 20% des plafonds) a fortement baissé par rapport à celui de 2009. Par ailleurs, les résultats des enquêtes attestent du maintien du taux des occupants âgés de 65 et plus : 7,36% en 2012 contre 7,43 % en 2009.

4.2.2 Accès au logement

4.2.2.1 Connaissance de la demande

L'OPH du Val-de-Marne est service enregistreur du numéro unique pour le groupe Valophis.

Les logements des différents réservataires sont bien identifiés. La répartition entre les contingents est la suivante à la date du contrôle :

	Préfet	Communes	Conseil Général	Conseil Régional	CIL	Employeur	Sarépa	Total
Nombre logements	678	936	8	134	698	80	744	3278
% du total des logements	20,68%	28,55%	0,24%	4,09%	21,29%	2,44%	22,70%	100,00%

4.2.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

Le taux de vacance global sur l'ensemble est de 3,80% pour l'année 2012 (3,80% pour l'année 2011, 2,7 % en 2010 et 3,3 % en 2009). Il se situe dans la moyenne régionale qui est 3,2 %.

La mise en œuvre des accords collectifs pour les départements de la Seine-et-Marne et des Yvelines se traduit par le bilan ci-après :

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

	2008		2009		2010		2011		2012	
	Objectif	Réalisé	Objectif	Réalisé	Objectif	Réalisé	Objectif	Réalisé	Objectif	Réalisé
Yvelines	11	12	8	18	16	32	16	41	16	29
Seine-et-Marne	nc	1	nc	1	nc	1	nc	1	nc	0

Quant aux attributions DALO, les chiffres 2010 à 2012 sont les suivants :

	Nombre de dossiers DALO présentés en CAL			Dossiers DALO acceptés en CAL			Dossiers Dalos refusés en CAL			Baux DALO signés		
	2010	2011	2012	2010	2011	2012	2010	2011	2012	2010	2011	2012
Préfectures	11	1	7	9	1	4	2	0	3	5	1	3
1 %	3	1	1	1	1	1	2	0	0	1	0	0
Villes	2	1	1	2	1	1	0	0	0	2	1	1
Sarépa	0	0	1	0	0	1	0	0	0	0	0	1
Autres	0	0	1	0	0	1	0	0	0	0	0	1
Total	16	3	11	12	3	8	4	0	3	8	2	6

Les rejets en commission d'attribution des logements (CAL) sont le plus souvent justifiés par un taux d'effort trop élevé malgré la prise en compte de l'APL. Les relogements DALO sont concentrés sur le patrimoine des Yvelines.

4.2.2.3 Gestion des attributions

Le patrimoine de Valophis-Sarépa étant implanté dans plusieurs départements, la société a décidé en application de l'article R. 441-9 du CCH de créer plusieurs commissions d'attribution. L'une, compétente sur le département des Yvelines, se tient dans les locaux de l'agence de Montigny-le-Bretonneux. L'autre, relative aux autres départements de la région Île-de-France, se réunit au siège de Valophis-Sarépa.

Le conseil de surveillance a fixé dans sa séance du 24 mai 2007, les principes et les orientations qui guident l'attribution des logements par les CAL. L'organisme s'est également doté d'un règlement intérieur.

Obs 9 : La composition et le règlement intérieur des CAL nécessitent une mise à jour pour intégrer les dernières évolutions réglementaires.

Les deux CAL sont constituées de six membres désignés par le conseil de surveillance ainsi que du maire concerné. Toutefois, l'organisme n'a pas justifié de la présence dans ses CAL d'un représentant issu « des associations menant des actions d'insertions ou en faveur du logement des personnes défavorisées » prévu à l'article R. 441-9 du CCH et repris pourtant à l'article 4 du règlement intérieur du 27 mai 2007. L'organisme n'a pas plus été en mesure de justifier de démarches visant à occuper cette représentation à titre consultatif.

La rédaction du règlement intérieur demande d'ailleurs une mise à jour des termes faisant référence au membre ayant voix consultative, ces derniers ayant fait l'objet d'une modification qui substitue un membre issu « des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique » à un membre « des associations menant des actions d'insertions ou en faveur du logement des personnes défavorisées » (décret n° 2009-1684 du 30 décembre 2009).

De même, la mise à jour est nécessaire pour tenir compte du 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.

Réponses de l'organisme**Nouvelles observations de la Miilos****Observation 9**

Le règlement intérieur des Commissions d'Attribution des Logements de Valophis-Sarépa (concernant d'une part le patrimoine des Yvelines et d'autre part celui des autres départements) seront modifiés conformément aux Décrets n° 2009-1684 du 30 décembre 2009 et n° 2011-176 du 15 février 2011 et à l'article R. 441-9 du CCH et soumis à l'approbation d'un prochain Conseil de Surveillance.

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 aux commissions d'attribution, sollicitera Valophis-Sarépa ou sera désigné par le Préfet pour siéger aux Commissions, il sera convoqué pour participer à chacune de leurs 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 aux règles en vigueur.

Le rapport de la Miilos visait sur ce point à décrire la situation, et ne comportait pas de critique de l'action de la société.

La fréquence des réunions CAL était en 2011 et en 2013 de :

		2011	2012	2013
CAL ÎdF	Nombre de réunions	12	12	12
	Nombre dossiers examinés	128	116	195
CAL Yvelines	Nombre de réunions	12	14	14
	Nombre dossiers examinés	177	212	240

La règle des trois candidatures pour l'attribution d'un logement n'est pas systématiquement appliquée contrairement aux dispositions de l'article R. 441-3 du CCH.

La règle des trois candidatures est peu appliquée, en particulier à Trappes. Les réservataires, notamment les collecteurs 1 % logement, ne présentent pas systématiquement trois candidats par logement faisant valoir qu'ils n'en ont pas trouvé suffisamment. L'explication qui est avancée souligne la faible attractivité de la commune, même si la situation s'améliore du fait des réhabilitations et démolitions/ reconstructions intervenues dans le cadre de l'ANRU.

Outre Trappes qui est géré par l'agence de Montigny-le-Bretonneux, le territoire est couvert par cinq bureaux de proximité.

Les dossiers devant passer en CAL sont préparés au siège. Les états des lieux et la signature du bail se font dans les bureaux de proximité.

Obs 10 : Le bail intègre deux clauses abusives et la fourniture aux locataires des informations obligatoires n'est pas complète.

- Le contrat de location intègre une clause abusive au 7.1 de ses clauses générales de location. Il est en effet indiqué que « *Le locataire garnira 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* ». Or, 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 dans sa recommandation n° 00-01 : « *Considérant que de nombreux contrats font obligation au locataire de tenir les lieux garnis de meubles et objets meublants en quantité et en "qualité" pour répondre en tout temps du paiement du loyer et des charges et de l'exécution des conditions du bail ; qu'une telle clause, compte tenu de l'exigence systématique d'un dépôt de garantie, est abusive en ce qu'elle fait double emploi avec les dispositions de l'article 1 752 du Code Civil* ».
- Le bail contient une clause pénale menaçant d'un recours à huissier en cas d'impayé avec la mise à la charge du locataire défaillant des frais de recouvrement. 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* ».
- L'office ne joint pas directement au bail certaines des annexes réglementaires. L'organisme informe les locataires qu'il pourra leur fournir sur demande le document sur les risques technologiques et naturels. Le paragraphe 9.1 du bail stipule en effet que les différents éléments composant le dossier de diagnostics techniques sont tenus à la disposition du locataire et qu'il « *pourra sur demande expresse de sa part obtenir une copie totale ou partielle de ce dossier* ».
- Le diagnostic de performance énergétique (DPE) n'y figure pas ; La Sarépa n'a pas fait réaliser de DPE par logement. L'organisme dispose toutefois d'un observatoire des charges qui lui permet de connaître les performances énergétiques des immeubles en chauffage collectif. Il se déclare en mesure de l'indiquer si le locataire le demande.

Réponses de l'organisme

Observation n° 10

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

En ce qui concerne 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 des procédures civiles.

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 DRIHL du Val-de-Marne, Valophis-Sarépa 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 calculée sur la base d'un observatoire des charges renseigné sur plusieurs années. Ceci 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.

Le nécessaire sera fait pour que, dès début 2015, le décompte de surface corrigée ou de surface utile soit de nouveau annexé au bail.

Nouvelles observations de la Millos

Il est pris note de la suppression de cette clause.

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 décision de la société de régulariser la situation.

Il est pris note de la décision de la société de régulariser la situation

- Contrairement aux dispositions de l'article R. 353-19 du CCH, le décompte détaillé de surface n'est pas remis au nouveau locataire.

4.2.3 Loyers et charges

4.2.3.1 Loyers

Les augmentations de loyers décidées chaque année par le conseil de surveillance sont les suivantes :

	2009	2010	2011	2012	2013
Recommandations gouvernementales (obligations à partir de 2011)	2,38 %	1 %	1,10 %	1,90 %	2,15 %
SA Valophis-Sarépa	2,38 %	1,00 %	1,10 %	1,9 %	2,00 %

L'organisme applique des loyers à la relocation.

Obs 11 : Contrairement à la réglementation en vigueur, l'organisme ne mentionne pas le montant du loyer maximum sur les quittances de loyer des logements conventionnés à l'APL.

Cette obligation résulte du décret n° 2007-316 du 8 mars 2007 codifié à l'article R. 445-13 du CCH.

4.2.3.2 Supplément de loyer de solidarité

Le SLS est appliqué aux locataires en dépassement de ressources. Le SLS forfaitaire et les frais de dossier sont quittancés aux locataires ne répondant pas à l'enquête. Au 01/01/2013, la société a recensé 36 assujettis au SLS.

4.2.3.3 Charges

Obs 12 : Les délais de régularisation des charges sont beaucoup trop longs, et l'ajustement des provisions de charges n'est pas réalisé sur certains groupes.

Cette observation avait déjà été effectuée lors du précédent contrôle de la Miilos qui portait sur l'exercice 2007.

La gestion des charges est assurée par le service de gestion locative de Valophis Habitat. L'étude des charges porte sur l'année 2011, car les charges 2012 de 9 opérations sur les 33 que gère Sarépa n'étaient pas encore régularisées au moment du contrôle (fin mars 2014).

En 2012, le montant moyen des charges (hors chauffage et consommations d'eau), est de 15 €/m² de surface habitable (SH), et les charges relatives au chauffage se situent entre 7 et 12 €/m² de SH. Ces montants ont peu évolué sur la période étudiée.

En mars 2014, plus d'un quart des dossiers de charges 2012 ne sont pas encore vérifiés par le service de gestion locative.

Les provisions de charges générales (hors chauffage) pour les groupes 8408 et 5600 sont supérieures de 42 % aux charges constatées, ce qui montre qu'aucun ajustement n'a été effectué depuis le précédent contrôle Miilos. D'autres écarts très importants sont relevés, qui ne portent pas uniquement sur le patrimoine de Trappes : provisions supérieures de 44 % sur le groupe 8418, de + 30 % et 35 % sur les groupes 6404, 100, et 1400, et inférieures de - 58 % pour l'immeuble 7210, et de - 30 % sur les groupes 6006 et 7208. Le seul groupe rectifié depuis le précédent contrôle pour la détermination de la provision 2014, est l'immeuble 8418.

Il convient de rappeler que le montant des charges générales (hors chauffage) provient de l'exécution de contrats qui sont passés par l'organisme, et que celui-ci ne devrait en aucun cas donner lieu à de tels écarts entre provisions et charges. Des procédures doivent être mises en place pour permettre un ajustement annuel des provisions.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Observation n° 11

L'édition des avis d'échéances a été modifiée pour inclure la mention du loyer maximum autorisée dès le quittancement du mois d'octobre 2014.

Il est pris note de la décision de la société de régulariser la situation à partir d'octobre 2014.

Observation n° 12

Le mode opératoire mis en œuvre par Valophis-Sarépa à la demande des représentants des locataires et des amicales ne permet pas de régulariser les charges générales dans l'année qui suit celle à laquelle elles sont rattachées.

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

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

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.

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-Sarépa 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.

En ce qui concerne les provisions, celles-ci sont actualisées chaque année depuis 2010, en février, sur la base de la dernière régularisation des charges générales et de l'évolution probable des postes principaux de dépenses.

Pour ce qui est des sur-provisions ou sous-provisions importantes signalées, les corrections seront faites sur les groupes 8408, 6404, 0105 et 1400, les autres cas ayant déjà été modifiés en 2013 ou 2014.

Obs 13 : La société ne solde pas spontanément la régularisation de charges auprès des locataires partis

En effet, en cas de départ, les régularisations de charges ne sont remboursées que sur demande des locataires. Cette pratique doit être corrigée.

Tous les compteurs d'eau des logements, ainsi que les compteurs généraux de la société ont été changés en 2013, afin de permettre des télé-relevés, de mieux gérer les écarts (fuites...), et pouvoir, à terme, mensualiser les consommations des locataires.

Obs 14 : Les pertes d'eau sur réseau sont irrégulièrement supportées à part égale par la société et les locataires.

Les fuites sur réseau sont exclusivement à la charge de la société, car dépendant de la gestion de la société et ne correspondant pas à une fourniture directe au locataire.

4.2.4 Traitement des impayés

La gestion des dossiers pré contentieux s'effectue dans les agences qui gèrent les plans d'apurement, et orientent les locataires vers les services sociaux, le cas échéant. Sur le secteur de Trappes une commission chargée des impayés a été très récemment mise en place (février 2014). Elle analyse les dossiers des locataires en prenant en compte toutes leurs dettes.

Les services de l'agence examinent les dossiers contentieux au cas par cas, avant de les transmettre au service contentieux de l'office. Des tableaux de bord permettent de suivre mensuellement l'évolution des impayés, en montants et en nombre de dossiers.

En k€	2008	2009	2010	2011	2012
Créances locatives (compte 411)	1 086	1 191	1 242	1 060	1 388
Créances douteuses (compte 416)	2 236	2 393	2 474	2 288	2 109
<i>Dont locataires partis</i>	<i>1 080</i>	<i>1 134</i>	<i>1 095</i>	<i>1 020</i>	<i>1 241</i>
Correction des admissions – Recouvrements en non-valeur	142	195	89	328	501
Stock d'impayés	3 464	3 779	3 805	3 676	3 998
En % des loyers plus charges	18,7%	18,6%	17,9%	16,3%	16,6%

En 2012, 75 % des impayés concernant les locataires présents se concentrent sur les locataires du patrimoine situé à Trappes, qui par ailleurs représente les 2 tiers du patrimoine de la société. Ce ratio est en amélioration, puisqu'en 2010, 83 % de la dette locative des locataires présents concernait Trappes.

Le tableau ci-dessus montre un bon suivi des impayés, avec un stock en diminution de 2 points sur la période étudiée.

Le stock des loyers impayés correspond à 16,6 % des loyers plus charges en 2012 contre 18,6 % en 2009 ; il a diminué de deux points entre 2009 et 2012, mais reste encore supérieur à la médiane de 15,8 %, calculée pour les sociétés anonymes sur l'année 2010. Le taux d'encaissement total (y compris les recouvrements des années antérieures) varie peu ; il est de 98,8 % en 2012 contre 98,6 % en 2011 et 98,9 % en 2010.

4.2.5 Qualité du service rendu aux locataires

Les gardiens assurent les tâches de surveillance des immeubles et d'accueil des locataires, l'entretien ménager et la sortie des ordures ménagères. Les loges sont informatisées ce qui permet l'enregistrement des réclamations et leur traitement par les responsables de site.

Les locataires disposent également d'un numéro d'appel afin de joindre, en journée, un service « Support Relations Clients ». Cette plate-forme téléphonique a pour objectif d'enregistrer les réclamations et de donner un premier niveau d'informations générales (heures d'ouverture, rendez-vous...). La nuit, les appels sont orientés sur un opérateur.

Réponses de l'organisme

Observation n° 13

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-Sarépa.

Cette 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-Sarépa d'appeler des charges dues après l'établissement du décompte définitif de résiliation.

Observation n° 14

Le décret n° 82-955 du 9 novembre 1982 dans son article II indique :

« Dépenses relatives :

- ⇒ à l'eau froide et chaude des locataires ou occupants du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments d'habitation concernés ;
- ⇒ à l'eau nécessaire à l'entretien des parties du ou desdits bâtiments y compris la station ;
- ⇒ à l'eau nécessaire à l'entretien courant des espaces extérieurs ».

Il n'est pas fait mention d'une fourniture directe au locataire, toute eau facturée par les concessionnaires pouvant être récupérée auprès des locataires.

C'est pour éviter une application trop stricte du texte que les représentants des locataires au sein du CCCL de Valophis-Sarépa ont accepté de prendre en charge 50 % du surcoût lié aux fuites identifiées après déduction des taxes remboursées par la compagnie des eaux.

La mise en place de compteurs généraux et de compteurs individuels avec télé-relève permet de signaler plus rapidement les fuites potentielles et d'intervenir au plus tôt pour y remédier en limitant ainsi les surcoûts liés aux fuites ou à un mauvais usage des robinets situés dans les parties communes.

Nouvelles observations de la Miilos

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

La Miilos ne conteste pas la liste des charges d'eau récupérables.

Par contre, la signification précise de l'accord avec les locataires ne semble pas compréhensible au vu des explications succinctes fournies par la société dans sa réponse.

En cas de fuite, en toute rigueur, la question est de savoir si la fuite est imputable à un manquement du bailleur à ses obligations d'entretien ou à une « négligence » du locataire.

La solution du partage par moitié ne doit pas dispenser le bailleur de rechercher les causes, les responsabilités et les remèdes possibles.

L'organisme s'est doté d'un plan de concertation locative 2011-2014.

Compte tenu de l'étendue du territoire et des disparités en terme de taille et de contexte socio-urbain, celui-ci prévoit la constitution d'un conseil de concertation locative (CCL) axé sur le patrimoine Yvelinois et plus particulièrement sur le secteur de Trappes. L'instance est désignée sous le vocable « CCL Saint-Quentin » pour laquelle sont prévues trois réunions annuelles.

Un CCL Valophis-Sarépa plénière devait également être mise en place, avec une réunion par an, pour prendre en compte le développement des amicales de locataires sur le reste du patrimoine. Faute d'amicales, cette disposition n'est pas appliquée.

Obs 15 : Les efforts accomplis ont amélioré une situation qui reste néanmoins très difficile à Trappes où se concentre l'essentiel du patrimoine (81 %).

La dernière enquête de satisfaction de 2011 fait ressortir des notes de satisfactions inférieures à 10/20, qualifiées de « mauvaises » pour notamment les points des rubriques « *les demandes et réclamations* » et « *les réunions de concertation* ».

En fait, cette faible note s'explique par le contexte particulier de Trappes, où s'observent de nombreuses incivilités qui entretiennent un environnement dégradé. Par ailleurs, l'équipe des gardiens a fait l'objet en 2011 d'une rotation de l'emploi importante. Ce n'est que depuis 2012 qu'elle s'est stabilisée.

Obs 16 : L'entretien des chaudières individuelles est assuré par l'organisme, sans l'accord collectif des locataires.

Une partie du parc de la société, en particulier les adresses 37/41 Square Henri Wallon et Square Gérard Philippe à Trappes, est équipée du chauffage individuel au gaz. L'entretien des appareils de chauffage individuels devrait être à la charge des locataires, conformément à l'article 7 de la loi n° 89-463 du 6 juillet 1989 modifiée et du décret 87-712 du 26 août 1987.

C'est également ce que souligne le bail au 7.3 « *Entretien des locaux* » : « *Faire ramoner à ses frais, au moins une fois par an, et en fin de jouissance, toutes les cheminées par le fumiste de son choix* ».

Or, les contrats d'entretien souscrits par l'organisme concernent l'ensemble du parc. Les équipements privatifs intègrent un marché concédé à la société Iserba. Cette substitution aux locataires est effectuée sans délégation formelle ou accord collectif spécifique au sens de l'article 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. À défaut de cet accord, ce contrat ne peut être imposé aux locataires.

4.2.6 Conclusion sur l'évaluation de la politique sociale

L'organisme joue son rôle social en logeant des ménages aux revenus modestes. La composition des CAL nécessite d'être mise à jour pour intégrer le membre ayant voix consultative, prévu à l'article R. 441-9 4 du CCH. Le bail doit être corrigé de ses clauses abusives. La gestion des charges locatives n'est pas satisfaisante et les irrégularités relevées dans la gestion locative doivent être corrigées.

5. PATRIMOINE

5.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2012, le patrimoine de l'organisme se composait de :

- 3 210 logements, collectifs à 93 %, et dont 2 081, principalement à Trappes, sont situés en ZUS.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Observation n° 15

Les résultats du baromètre 2014 montrent au niveau global une stabilité des résultats avec 67 % de ménages satisfaits en 2014 (contre 69 % en 2011).

Des progressions sont néanmoins notables sur certaines thématiques liées à l'entretien du patrimoine.

- ⇒ Le système de traitement des ordures ménagères : 76 % en 2014 contre 59 % en 2011.
- ⇒ La propreté des parties communes intérieures : 55% contre 49 % en 2011.
- ⇒ La propreté des espaces extérieurs : 68 % contre 52 % en 2011.
- ⇒ La propreté du local poubelle : 66% contre 42 % en 2011.
- ⇒ La propreté des parkings sous-terrain : 67 % contre 58 % en 2011.
- ⇒ Le fonctionnement des équipements de la résidence : 82 % contre 70 % en 2011.

Par ailleurs les résultats sont en progression pour les gardiens :

- ⇒ Facilité pour joindre le gardien : 66 % contre 57 % en 2011.

Le point le plus négatif reste le traitement des réclamations. Des efforts seront poursuivis pour améliorer ce point.

Observation 16

Du fait de la nature de l'entretien des chaudières individuelles et du risque encouru par l'ensemble des locataires en cas de défaillance, il nous semblait que la mise en place d'un contrat d'entretien de ces groupements relevait de notre responsabilité de bailleur même si la prestation est récupérable.

Pour régulariser cette situation, nous évoquerons ce sujet au prochain CCCL de Valophis-Sarépa pour obtenir l'accord formel des représentants des locataires sur cette délégation.

Il est pris note des résultats 2014.

La proportion des ménages satisfaits passe de 69 % en 2011 à 67 % en 2014, ce que la vision optimiste de la société traduit en « une stabilité des résultats ».

Les progressions ponctuelles méritent d'être soulignées, mais l'ensemble suggère toutefois que des progrès restent à accomplir, comme le reconnaît d'ailleurs la société, concernant le traitement des réclamations.

Le fait qu'il s'agit d'un problème de sécurité implique que la société doit s'assurer que le contrôle est fait, mais la réalisation du contrôle incombe aux locataires, dans l'état actuel de la réglementation existante.

Il est pris note de la volonté de la société d'évoquer ce sujet au prochain CCCL.

- 2 résidences, livrées après 1997 : la résidence sociale Chessy (groupe 5800-0001) totalise 126 équivalents logements, et la résidence sociale Serris (groupe 5802-0001) compte 145 équivalents logements. L'avenant CUS foyer a été signé le 10 septembre 2012.

En janvier 2014, ces deux résidences ont été transférées à Valophis-La Chaumière d'Île-de-France dans le cadre de la spécialisation géographique décidée par le Groupe, tandis que Sarépa héritait d'une résidence pour personnes âgées de 75 logements dans le cadre de l'achat du patrimoine de l'Opievoy à Trappes.

- 12 locaux commerciaux.
- 2 081 parkings ou garages.

L'âge moyen du patrimoine est de 32 ans, sachant que, d'une part, les transferts de patrimoine au sein du groupe ne sont pas achevés et que, d'autre part, le patrimoine du Val-de-Marne est récent alors que celui des Yvelines, en particulier de Trappes, est plus ancien.

Les bilans énergétiques et carbone ont été réalisés sur la totalité du parc en 2009. Les diagnostics énergétiques sont réalisés pour la Sarépa, en application de la politique du Groupe. Ainsi, leur établissement sur les immeubles en chauffage collectif est fonction de l'observatoire des charges. Valophis-Sarépa a pris le parti de cette réalisation en lieu et place des DPE réglementaires. En complément de cette analyse, des audits thermiques sont menés par des bureaux d'études thermiques à l'occasion de chaque opération de réhabilitation. Ces bases de données sont actualisées en fonction du patrimoine acquis ou construit.

5.2 STRATEGIE PATRIMONIALE

Obs 17 : Les transferts de patrimoine intra groupe, en vue d'une spécialisation géographique des différentes entités, restent à finaliser.

Le groupe Valophis envisage de rationaliser la répartition géographique des patrimoines de ses entités pour donner une meilleure lisibilité à l'ensemble de ses partenaires et interlocuteurs, notamment l'État et les collectivités Territoriales, et n'avoir plus qu'un seul organisme intervenant sur un département et a fortiori sur une commune.

Au terme des transferts, la spécialisation géographique aura consacré Valophis-Sarépa aux départements des Yvelines et de l'Essonne. Le document de la CUS 2011-2016 confirme l'objectif de spécialisation de la Sarépa à ces seuls départements.

Dans le précédent rapport Miilos, la société avait évoqué l'achèvement des transferts intra-groupe à fin 2011. Toutefois, la segmentation territoriale du Groupe n'est pas achevée à la date du contrôle, la Sarépa possédant toujours du patrimoine dans le Val-de-Marne et devant recevoir des autres entités du patrimoine localisé dans les départements auxquels elle a été dédiée. Pour justifier le retard dans les échanges de patrimoine, la Sarépa fait valoir une sous-estimation des lourdeurs administratives et du besoin en trésorerie.

Le tableau suivant précise les évolutions géographiques du patrimoine locatif, réalisées au 1^{er} janvier de chaque année de la période de contrôle, et les évolutions décidées jusqu'en 2016 :

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	PRÉVISIONNEL		
							2014	2015	2016
Nbre de logts dans le 77	105	105	105	87	25	25	0	0	0
Nbre de logts dans le 78	2 384	2 422	2 316	2 514	2 560	3 148*	3 020	3 121	3 125
Nbre de logts dans le 91	38	262	333	333	333	409	634	847	884
Nbre de logts dans le 93	78	78	78	0	0	0	0	0	0
Nbre de logts dans le 94	279	292	292	292	292	292	292	292	292
Nbre total de logements	2 884	3 159	3 124	3 226	3 210	3 874	3 946	4 260	4 301

* Y compris le patrimoine de Trappes acheté à l'Opievoy.

Réponses de l'organisme**Nouvelles observations de la Miilos****Observation 17**

Les transferts de patrimoine entre Valophis Habitat, Valophis-Sarépa et Valophis-La Chaumière de l'Île-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'Île-de-France. Le processus de transfert de patrimoine, qui a été finalisé en 2010 et 2011, est effectivement complexe et long. Les transferts se poursuivront au cours des prochaines années jusqu'à terminaison du processus.

Observation confirmée, et non contestée par la société.

La réponse de la société (« les transferts se poursuivront au cours des prochaines années jusqu'à terminaison du processus ») est peu précise.

La Sarépa reste propriétaire de 292 logements en cours de rénovation à Champigny, dans le Val-de-Marne.

Par ailleurs, s'agissant du département de l'Essonne, les mouvements de patrimoine suivants en direction de Valophis-Sarépa restent à programmer :

Localisations dans l'Essonne	Vendeur	Acheteur	Nombre de logements
Athis-Mons - centre ville - PLI	Valophis Habitat	Valophis-Sarépa	25
Athis-Mons - centre ville - PLA	Valophis Habitat	Valophis-Sarépa	45
Athis-Mons - Schuman	Valophis Habitat	Valophis-Sarépa	39
Les Ulis - Mont Ventoux	Valophis Habitat	Valophis-Sarépa	89
Les Ulis - Zac du Mont Ventoux	Valophis Habitat	Valophis-Sarépa	4
Les Ulis - Le Lubéron	Valophis Habitat	Valophis-Sarépa	30
Villiers-sur-Orge - Zac le Garenneau	Valophis Habitat	Valophis-Sarépa	57
Ris-Orangis	Valophis CIDE	Valophis-Sarépa	45

Obs 18 : Valophis-Sarépa a cédé du patrimoine à Valophis Habitat et à La Chaumière d'Île-de-France à un prix ne prenant pas en compte sa valeur réelle.

Dans le cadre des mouvements de patrimoines à opérer au sein du groupe, la société s'est interrogée sur la méthode d'estimation de la valeur des immeubles concernés, de manière à préserver pour chacun des organismes les équilibres d'exploitation en procédant à un transfert des charges et des produits et à limiter l'impact financier et comptable des transferts.

Une première méthode, approuvée le 12 octobre 2010, retient comme valeur le montant du capital restant dû sur les emprunts souscrits, majoré des subventions d'investissement non encore amorties.

Une seconde méthode, relevée en séance du 13 décembre 2011 du Conseil de surveillance, adopte comme nouvelle valeur le montant du capital restant dû sur les emprunts souscrits, augmenté du montant des subventions non encore amorties et de la valeur nette comptable des travaux financés sur fonds propres et réalisés pendant l'exercice comptable de l'année de cession ou l'exercice précédent.

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

5.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE

5.3.1 Capacité de l'organisme à construire ou acquérir des logements, rythme de construction depuis les 5 dernières années et objectifs de production

Faute de moyens propres, la Sarépa n'a pas la capacité d'agir seule s'agissant des actions de construction et d'achat de logements. Ces dernières sont déléguées dans le cadre du contrat de groupement Expansiel GIE.

Pour les années 2008 à 2012, la facturation relative à l'activité de construction de la SA Sarépa se situe, en 2012, environ à 10 % de l'activité du GIE (14 % en 2011). Le tableau ci-dessous chiffre l'activité de construction pour le compte de Sarépa :

	2008	2009	2010	2011	2012
Nombre de logements	101	171	96	0	46
<i>dont ANRU</i>	8	39	0	0	46
<i>dont VEFA</i>	0	35	0	0	0

5.4 MAINTENANCE DU PARC

Obs 19 : L'organisme ne s'est pas réellement doté d'un PSP au sens de l'article L. 411-9 du CCH.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Observation 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-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-Sarépa 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 à priori insuffisante. Une évolution de la méthode de valorisation sera ainsi soumise aux instances en 2015.

Observation n° 19

Comme indiqué dans la Convention d'Utilité Sociale signée avec la DRIHL du Val-de-Marne, la société Valophis-Sarépa dispose d'un PSP depuis 2010.

Ce PSP est établi sur le même modèle que celui de Valophis Habitat et comprend les éléments détaillées dans l'article L. 411-9 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.

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.

Le document fourni par la société établit un état descriptif de la situation technique du patrimoine, et une programmation des travaux décidés dans le cadre des projets ANRU.

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.

La société justifie l'absence de formalisation du PSP par la situation particulière de son patrimoine essentiellement constitué, soit d'un patrimoine neuf (donc ne nécessitant pas de travaux à moyen terme), soit d'un patrimoine relevant de l'ANRU (et faisant donc l'objet d'un plan de traitement spécifique).

La société distingue le patrimoine récent et de bonne qualité qui, de fait, ne nécessite pas de travaux importants, du patrimoine plus ancien, localisé à Trappes, qui concentre les travaux les plus lourds. Ce dernier est notamment en cours de traitement dans le cadre du dossier ANRU de Trappes La Verrière. En particulier, l'opération ANRU inclut la réhabilitation/résidentialisation de 1 917 logements. Ont été réalisés dans les délais suivants :

Nom du programme	Nombre logements	Date de livraison	Total des financements
square C de Paris	166	19/09/11	1 638 869 €
square Y. Farge	316	08/08/11	3 230 000 €
square L. Lagrange	279	12/07/13	4 760 000 €
square H. Wallon	316	12/07/13	3 385 203 €

Le square L. Lagrange doit faire l'objet d'un ravalement, fin 2014. Le square Thorez est concerné par des travaux de réhabilitation du clos et du couvert et par une opération de résidentialisation.

S'agissant de la maintenance courante, elle est effectuée par Valophis Habitat dans le cadre du volet « *conservation du patrimoine* » des conventions de gérance. Les personnels en charge du patrimoine Sarépa relèvent de la Direction territoriale Île-de-France de l'office Valophis Habitat. Sur chaque secteur, le responsable de site encadre une équipe composée notamment de gardiens. L'équipe établit les états des lieux d'entrée et de sortie et les baux de location. Elle gère l'entretien courant du parc et les remises en état des logements, suit le budget et engage les travaux à hauteur de sa délégation. Elle assure le suivi des prestations des entreprises titulaires. S'agissant du secteur de Trappes, l'équipe est composée de deux salariés de l'office, le responsable de site et son adjointe, les autres personnels étant des salariés employés directement par Sarépa.

L'assistance technique aux secteurs est produite :

- par la direction de l'exploitation de Valophis Habitat pour la maintenance technique des équipements ascenseurs, chauffage, etc., de la passation des marchés d'exploitation et de la réalisation des travaux d'amélioration sur le patrimoine ;
- par la direction technique et du patrimoine de Valophis Habitat, pour des opérations de réhabilitation et de résidentialisation.

Le parc de Sarépa comprend 52 ascenseurs au 31 décembre 2013. Le tableau produit au contrôle atteste de l'effectivité du contrôle quinquennal et du respect des échéances relatives à la sécurisation des ascenseurs. Les aires de jeux pour enfants font également l'objet d'un suivi régulier.

Obs 20 : La visite du patrimoine a révélé un patrimoine dégradé et faisant l'objet d'une gestion de proximité défaillante sur le patrimoine acheté à l'Opievoy à Trappes.

En janvier 2014, Valophis-Sarépa a acheté à l'Opievoy un patrimoine à Trappes constitué de 492 logements familiaux et d'une résidence pour personnes âgées de 75 logements. Ce patrimoine est très dégradé et fait l'objet d'une gestion de proximité défaillante, ce qui impose la mise en place urgente d'un plan d'action pour revenir à une situation normale.

La société a prévu un budget de 100 k€ en 2014 pour les travaux urgents, principalement d'électricité et d'éclairage. Concernant le devenir de ce patrimoine, l'organisme travaille avec la ville sur un programme de qualification urbaine à soumettre à l'ANRU, qui comprendrait la démolition de trois des immeubles achetés, et des opérations d'accession sociale à la propriété.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Observation n° 20

Les conditions financières de rachat des 492 logements du square Camus à Trappes auprès de l'OPIEVOY à effet du 1^{er} janvier 2014 sont en correspondance avec l'état de dégradation et les difficultés de gestion de cette résidence.

Au cours du 1^{er} trimestre 2014, l'équipe de gardiens du square Camus n'avait pu être complètement renouvelée d'où des difficultés pour changer les habitudes. C'est chose faite depuis le 10 avril 2014.

Il est pris note de l'action engagée par la société sur ce programme qui, du fait des défaillances de son ancien gestionnaire, nécessite une attention particulière.

5.5 VENTE DE PATRIMOINE

Chaque année, le CS se prononce sur la vente du patrimoine aux occupants. Il reconduit la décision de ne pas procéder à la vente de logements aux occupants.

5.6 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

Valophis-Sarépa n'a pas achevé les mouvements de patrimoines à opérer au sein du groupe pour parvenir à sa spécialisation aux départements des Yvelines et de l'Essonne. Elle a acheté à l'Opievoy un patrimoine dégradé qui demande la mise en place urgente d'un plan d'action pour revenir à une situation normale.

Valophis-Sarépa n'a pas les moyens d'intervenir seule sur son patrimoine : la société dépend de Valophis Habitat pour ses actions de démolition et de réhabilitation. Elle se repose pour ses activités de prospection et de maîtrise d'ouvrage sur le GIE Expansiel.

6. RENOVATION URBAINE

la commune de TRAPPES a signé le 16 janvier 2006 avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU), une convention de rénovation urbaine portant sur plusieurs quartiers de la ville inscrits, par ailleurs, dans le périmètre du Grand Projet de Ville. La convention associe des démolitions, la réhabilitation du parc social existant ou la requalification d'un parc privé dégradé, la construction d'une offre nouvelle de logements sociaux mais aussi de logements en accession ou en locatif libre.

Dans ce cadre, des démolitions de logements sociaux sont prévues avec une forte proportion de reconstructions en dehors de Trappes. Par ailleurs, la rénovation s'accompagne d'un programme de construction non social sur les terrains libres ou libérés du quartier pour une diversification de l'offre de logements.

Un avenant général à la convention a été signé le 6 juillet 2009 qui précise l'intégralité des fonciers sur lesquels sera réalisée la reconstitution de l'offre.

Le projet modifié prévoit pour l'ensemble de la ville :

- la démolition de 618 logements, dont 386 démolis par Sarépa. 254 logements sont à reconstituer sur Trappes et 364 dans l'agglomération ;
- la construction de 2 779 logements, dont 2 071 en accession à la propriété (1 345 le seront dans le périmètre ANRU), 239 en locatif libre et 469 logements locatifs sociaux (24 logements en acquisition-amélioration et 153 logements en PLS).

S'agissant de Valophis-Sarépa, la société est principalement concernée par les opérations de rénovation du secteur des Merisiers, en Zone Urbaine Sensible.

Avec la convention ANRU de 2006, l'organisme est engagé dans la démolition de 386 logements et la reconstruction sur Trappes de 94 logements. Il a en charge la réhabilitation / résidentialisation de 1 917 logements, la convention ANRU prévoyant notamment dans sa rédaction initiale la réhabilitation du bâtiment A de la Commune de Paris.

Dans le cadre de l'avenant de 2009, les acteurs du projet ont convenu de la démolition du bâtiment A de la Commune de Paris plutôt que sa réhabilitation, et la reconstruction de 119 logements sur plusieurs sites à Trappes (20 au square Léo Lagrange, 52 au square Henri Wallon et 47 au square de la Commune de Paris). Le démarrage des travaux est prévu en 2014. Le coût total de cette démolition a été intégralement pris en charge par les fonds propres de Valophis Sarépa, qui a pu financer ce programme par la valorisation du foncier ainsi libéré.

S'agissant de la reconstitution de l'offre, la SA était initialement chargée de 94 des 254 logements prévus à Trappes (46 sur le quartier Léo Lagrange et 48 sur celui de Monfort).

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Milos

Durant la période de contrôle, Sarépa a reconstitué l'offre de logements à hauteur de 8 logements sur la ZAC Montfort Thorez, 19 logements sur la ZAC Montfort Thorez îlot 7, 20 logements sur la ZAC Montfort Thorez îlot 2, et 46 logements 3-5 rue Henri Sellier.

Au terme de la convention, Sarépa aura démoli 514 logements. Elle en aura reconstruit 212 sur Trappes et 51 hors Trappes.

7. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

7.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

La comptabilité de Valophis-Sarépa est tenue par les services de l'OPH Valophis Habitat.

Le contrôle de la comptabilité soulève deux observations :

Obs 21 : La comptabilisation de disponibilités en titres immobilisés (haut de l'actif) à partir de 2010 fausse la structure du bilan (et donc sa lecture) pour 2010, 2011 et 2012. Ce changement de comptabilisation, qui concerne des montants significatifs, n'a fait l'objet d'aucune information dans le cadre des documents comptables.

Des placements en comptes à terme de montants de 4 552 k€ en 2010 et 2011, et de 6 052 k€ en 2012 ont été comptabilisés sur le compte de titres immobilisés alors que ces sommes auraient du figurer en valeurs mobilières de placement, comme en 2009. Ces montants correspondent en effet, à de la trésorerie disponible. Cette écriture diminue d'autant le fonds de roulement net global, qui représente en fait, fin 2012, plus de 7 mois de dépenses moyennes (au lieu de 5,7 mois).

Ces errements qui ont donc pour effet une forte diminution du montant du potentiel financier de Sarépa ces trois années, ont aussi un impact sur le calcul du potentiel financier réalisé au niveau du groupe Valophis, et donc sur le montant du prélèvement CGLLS. Ce changement de méthode de comptabilisation et sa justification n'ont fait l'objet d'aucune information auprès du Conseil de surveillance et, ni l'annexe littéraire, ni le rapport financier n'en font mention.

Obs 22 : La provision pour gros entretien n'est pas justifiée un plan pluriannuel de gros entretien.

En conséquence, elle devrait être supprimée. Cette observation avait déjà été effectuée lors du précédent contrôle. La Sarépa, qui ne dispose pas de plan pluriannuel de gros entretien, effectue une provision pour gros entretien, calculée forfaitairement au prorata des dépenses de gros entretien réalisées au cours des trois exercices précédents. Elle n'est pas calculée en fonction d'un programme pluriannuel de travaux, comme le prévoit la réglementation comptable (avis n° 2004-11 du Conseil National de la Comptabilité du 23 juin 2004).

À partir de 2010, la centralisation et la numérisation des factures sont réalisées au siège de l'Office. Les factures sont ensuite transmises de façon numérique aux services concernés (antennes...) pour validation, ce qui permet la diminution des temps de traitement, et le paiement des fournisseurs dans les délais. Les fiches de situation financière et comptable ont été réalisées en accord avec la comptabilité générale, et la société procède dorénavant aux clôtures des opérations.

7.2 ANALYSE FINANCIERE

7.2.1 Évolution de l'autofinancement net de l'organisme

L'évolution de l'autofinancement et de sa formation sont récapitulés dans le tableau ci-après :

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Observation 21

Les évolutions des marchés financiers, à partir de 2009, ont amené Valophis-Sarépa, comme la majorité des organismes d'HLM, à modifier la gestion de sa trésorerie en la réduisant au minimum nécessaire alors qu'auparavant, c'est le contraire qui était recherché.

En effet, jusqu'en 2008, les taux d'intérêt étaient élevés et Valophis-Sarépa avait une trésorerie importante en mobilisant rapidement les emprunts finançant les opérations de construction car les taux de ces emprunts étaient inférieurs au taux de placement de la trésorerie.

Valophis-Sarépa a dans ce contexte souscrit des dépôts à terme dont la durée variait de 3 mois à 3 ans pour placer et gérer au mieux sa trésorerie.

Valophis-Sarépa a ainsi toujours mené à leur terme les placements sous forme de contrats de dépôts à terme.

C'est la raison pour laquelle ces placements, qui auraient toujours dû figurer en haut de bilan en compte 27 et non en bas de bilan en compte 50, comme c'était le cas en 2009, ont été reclassés en compte 27 en 2010.

En apportant cette modification, Valophis-Sarépa a mieux respecté l'instruction comptable sur ce point.

En effet, la dernière instruction comptable applicable aux ESH et aux sociétés coopératives d'HLM est l'instruction N° 92-10, et les avenants 95-8 et 98-5 du 18 décembre 2007.

Cette instruction précise dans ses commentaires sur l'utilisation des comptes 50 - valeurs mobilières de placement - (page

La réponse de la société semble indiquer que les placements effectués résultent d'une évolution de la politique de trésorerie pour répondre à l'évolution des taux d'intérêt à court terme.

On pourrait en déduire que la trésorerie dégagee ne correspond pas à un véritable excédant structurel durable, puisque liée à une évolution, par nature incertaine, des taux d'intérêt à court terme.

Le positionnement en haut de bilan des sommes correspondantes paraît donc contestable.

En tout état de cause, la modification de comptabilisation aurait dû être signalée et argumentée dans l'annexe littéraire.

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

96) :

« En conséquence, ce compte est débité des valeurs correspondant à un placement de trésorerie à court ou moyen terme se caractérisant par la possibilité d'une mobilisation rapide en cas de besoin. Par opposition, la souscription de titres constituant un placement à long terme, à l'aide d'excédents de trésorerie importants et durables destinés à assurer un appoint permanent de produits financiers, est comptabilisée aux comptes 271 et 272. »

Les deux avenants n'ont pas modifié ces dispositions.

C'est bien dans le respect de cette instruction, que les comptes à termes, souscrits pour une durée supérieure à 18 mois, ont été comptabilisés dans des comptes 27 à partir de 2010.

Nous prenons note que cette modification aurait pu figurer dans l'annexe légale aux comptes annuels en 2010. Elle ne l'a pas été car il s'agissait d'une correction technique et non d'une décision stratégique.

Le terme de « correction technique » pour le reclassement en haut de bilan de ressources jusqu'alors situées en bas de bilan paraît peu conforme à une saine conception de l'orthodoxie comptable.

Observation 22

Valophis Sarépa 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 pluriannuel 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 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.

En K€	2009	2010	2011	2012
Marge sur accession	30	77	0	3
Loyers	14 269	15 330	16 130	17 429
Coût de gestion hors entretien	-2 925	-3 808	-3 362	-3 796
Maintenance*	-2 671	-2 535	-2 670	-2 711
TFPB	-69	-109	-100	-136
Flux financier	469	470	355	400
Flux exceptionnel	-58	-542	-804	-240
Autres produits d'exploitation	257	415	363	414
Pertes créances irrécouvrables	-195	-89	-327	-501
Intérêts opérations locatives	4 312	-2 937	-3 239	-4 044
Remboursements d'emprunts locatifs	-1 957	-2 775	-3 850	-4 363
Autofinancement net¹	2 838	3 495	2 496	2 454
% du chiffre d'affaires	19,9%	22,8%	15,5%	14%

* Y compris les travaux réalisés par la régie.

L'autofinancement net de 15,5 % des loyers en 2011 et 14 % en 2012, bien qu'en diminution par rapport aux années 2009 et 2010 (19,9 % et 22,8 %), reste supérieur à la médiane Île-de-France 2010 (12,1 %).

Le résultat de l'activité accession est en baisse, compte tenu du retrait total de Sarépa de ce domaine depuis janvier 2008. Les marges dégagées correspondent à des fins d'opérations.

7.2.2 Les produits

Les produits sont essentiellement des loyers. En 2011, ils sont de 14 810 k€, soit 4 590 € au logement, ce qui est un peu supérieur au ratio 2011 de 4 560 € au logement, calculé pour les sociétés en Île-de-France ; en 2012 le ratio atteint 4 979 € par logement.

La vacance financière est estimée par l'organisme à 1 194 k€ pour 2012, soit en moyenne 7,4 % des loyers.

7.2.3 Les charges

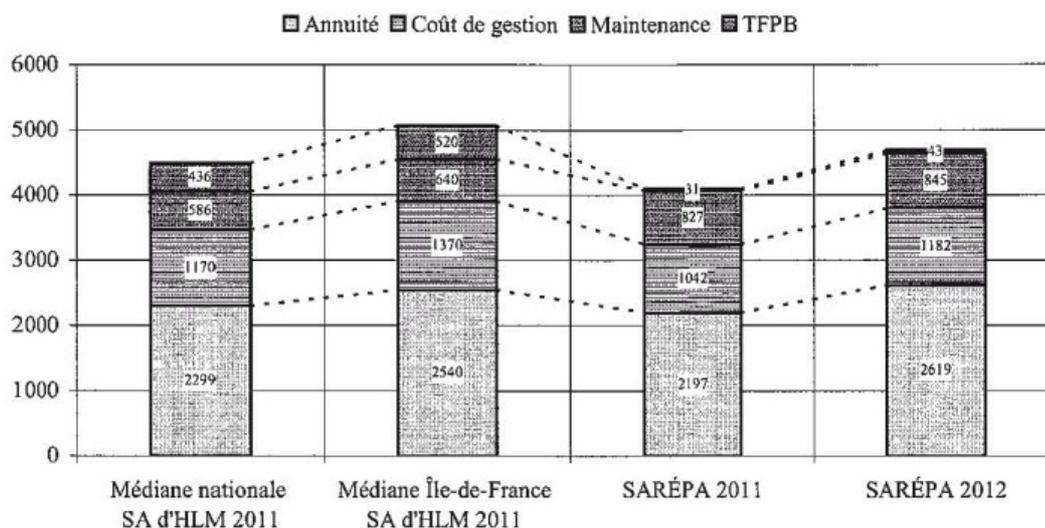
Les principaux postes de charges par logement au titre des exercices 2011 et 2012 sont les suivants :

En €/logement	Médiane nationale SAHLM 2011	Médiane ÎdF SAHLM 2011	Sarépa 2011	Sarépa 2012
TFPB	436	520	31	43
Maintenance	586	640	827	845
Coût de gestion	1 170	1 370	1 042	1 182
Annuité	2 299	2 540	2 197	2 619

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 Milos



Les ratios de la société sont comparés aux référents BOLERO-DGUHC « valeur 2011 » des SA d'HLM de la région Île-de-France et de la France entière.

- L'annuité a beaucoup augmenté : elle est passée de 7 089 k€ en 2011 à 8 407 k€ en 2012, du fait, en partie, de l'acquisition de 257 logements auprès de « La Chaumière Île-de-France » en 2011.

Calculée au logement, l'annuité 2011 est de 2 197 €, ce qui la situe largement en dessous de la médiane 2011 de 2 540€ au logement. Le ratio pour 2012 de 2 619 € au logement, est, lui, supérieur à la médiane 2011.

- Le coût de gestion (hors entretien et hors TFPB) s'élève à 1182 € par logement en 2012, ce qui est largement inférieur à la médiane Île-de-France 2011 de 1 370 € par logement. En 2011, il était de 1 042€ au logement (1 245€ au logement en 2010 et 925 € au logement en 2009).

Le coût de gestion comprend principalement les frais généraux, la rémunération de gestion versée à Valophis Habitat conformément à la convention passée entre les deux organismes, et les charges de personnel (essentiellement du personnel de proximité).

En 2012, la rémunération de gestion est de 855 k€, et les charges de personnel, de 973 k€ ; les frais généraux sont de 1 966 k€.

La rémunération versée à Valophis Habitat pour la gestion de ses immeubles est forfaitaire ; elle est calculée par logement et par local ; il existe une convention par immeuble, ou par groupe d'immeubles.

Les variations du coût de gestion au cours de la période étudiée proviennent en grande partie de l'impact de la gestion des charges récupérables, qui devrait représenter uniquement le coût pour la société des charges récupérables des logements vacants. Or, l'impact des retards de régularisation sur les charges des exercices antérieurs (voir observation en 3.1) entraîne des variations importantes. L'écart est de 270 k€ en 2009 et 2011, 644 k€ en 2010, et 765 k€ en 2012.

- Bien qu'assez élevé, le montant des travaux de maintenance n'a pas évolué au cours de la période étudiée ; en 2011 et 2012, il est de 840€ au logement, ce qui est supérieur à la médiane 2011 de 654€ au logement, calculée pour les sociétés d'Île-de-France.

La société bénéficie des services de la régie de Valophis Habitat (antenne d'Orly) pour son patrimoine de Trappes ; celle-ci réalise essentiellement des travaux d'entretien courant (réparations diverses, petits travaux de peinture), et n'intervient jamais dans les logements. Les charges liées à l'activité de la régie sont de 375 k€ en 2012, soit 117 € au logement.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Les travaux de remise en état des logements sont de 632 k€ en 2012, ce qui donne, au vu des tableaux de bord de l'organisme, un montant moyen élevé, de 5 000 € par logement.

- La taxe foncière sur les propriétés bâties ne représente pas 1 % des loyers. Ce pourcentage extrêmement bas est dû à l'exonération quasi-totale des logements de cette taxe pendant 15 ans.

Calculés en pourcentage des loyers, les ratios se présentent ainsi :

Année 2012	Annuité	Coût de gestion	Maintenance	TFPB	Total
En % des loyers	48,2 %	21,8 %	15,5 %	0,8 %	76,3 %

Au sein du groupe Valophis, les coûts de gestion observés en 2012 sont les suivants :

En €/lgt	Chaumière IDF	Sarepa	Valophis habitat
Coût de gestion	1 126	1 182	1 139

7.2.4 Analyse du bilan

• Étude plus particulière des fonds disponibles

Le bilan fonctionnel et son évolution sont retracés ci-après :

En k€	2009	2010	2011	2012
Capitaux propres	91 688	92 791	96 171	104 337
Provisions pour risques et charges	2 540	4 171	6 756	7 188
<i>Dont PGE</i>	<i>2 250</i>	<i>2 250</i>	<i>2 400</i>	<i>2 400</i>
Amortissements. et provisions (actifs immobilisés)	20 332	22 325	24 438	30 906
Dettes financières	130 113	130 058	140 441	147 631
Actif immobilisé brut	204 391	229 690	252 577	265 102
Fonds de Roulement Net Global	40 281	19 655	17 229	24 960
FRNG à terminaison des opérations²				20 975
Stocks (toutes natures)	4 650	5 029	5 724	6 052
Autres actifs d'exploitation	21 212	23 640	20 076	21 106
Provisions d'actif circulant	1 994	2 090	1 865	1 651
Dettes d'exploitation	8 615	8 814	6 867	7 498
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	15 253	17 762	17 067	18 010
Créances diverses (+)	6 413	2 886	2 293	6 190
Dettes diverses (-)	11 430	11 618	10 586	10 199
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	- 5 018	- 8 731	- 8 293	- 4 009
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	10 235	9 034	8 774	14 001
Trésorerie nette	30 046	10 620	8 455	10 959
Concours bancaires	224	14 086	2 538	0
Trésorerie du bilan Actif	30 270	24 707	10 993	10 959

Les capitaux propres sont passés de 91 688 k€ en 2009 à 104 337 k€ en 2012. Cette évolution résulte principalement des résultats cumulés acquis au cours de la période et des subventions d'investissement. Les résultats ont été de 1 607 k€ en 2009, 901 k€ en 2010, 2 903 k€ en 2011, et 4 187 k€ en 2012, soit 9 599 k€ au total sur la période étudiée, et les subventions nettes sont passées de 46 895 k€ en 2009 à 51 825 k€ en 2012.

Les résultats 2011 et 2012 ont été en partie réalisés par les plus-values de cession d'actifs à l'OPH Valophis (redistribution de patrimoine en fonction de sa situation géographique entre les différentes sociétés du groupe).

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

En 2011, la cession de deux groupes situés à Brie a généré une plus-value de 1 005 k€, et en 2012 la cession de 3 immeubles à Brie a généré une plus-value de 1 045 k€.

L'actif immobilisé comprend des immobilisations financières, dont une partie a été comptabilisée à tort sur le compte « titres immobilisés » : ce sont des comptes à terme de 4 552 k€ en 2010 et 2011, et de 6 052 k€ en 2012 qui sont, de fait, des disponibilités (voir ci-dessus observation n° 21).

Fin 2012, les ressources internes (capitaux propres et provisions) représentent 43 % des capitaux permanents. Ce ratio, largement supérieur à la médiane Île-de-France (36,4 % pour 2010), est resté stable sur la période étudiée ; il atteste d'une bonne solidité financière.

Le fonds de roulement net global (FRNG) est de 24 960 k€ fin 2012, et représente 5,7 mois de dépenses moyennes, ce qui est supérieur à la médiane Île-de-France de 4,2 mois. À terminaison des opérations en cours et préliminaires, il est de 20 975 k€, soit 5 mois de dépenses.

La trésorerie de la société (bas de bilan à l'actif) a diminué au cours de la période étudiée ; fin 2009, elle s'élève à 30 270 k€, puis diminue en 2010 où elle est de 24 707 k€, et en 2011 et 2012 avec des montants de 10 993 k€ et 10 959 k€, soit 2,6 mois de dépenses moyennes.

Cependant, si l'on prend en compte la trésorerie moyenne sur l'année, elle est de 21 790 k€ en 2009, 34 596 k€ en 2010, 24 813 k€ en 2011 et 16 919 k€ en 2012.

Le 30 décembre 2010, une ligne de crédit de 13 000 k€ a été mise à disposition de la société par le crédit mutuel (le remboursement devait être effectué au plus tard, en partie en mars 2011, et pour le solde en novembre 2011).

Le montant de la trésorerie nette disponible au 31/12/2012 est en fait de 17 050 k€ (soit 4 mois de dépenses moyennes), alors que l'organisme n'a inscrit dans les comptes correspondant du bas de l'actif que 11 000 k€ (cf. observation n° 21 ci-dessus).

7.2.5 Opérations d'aménagement

Début 2014, deux opérations d'aménagement de ZAC sont en cours. Celles-ci sont réalisées par le service aménagement du GIE, qui a également effectué pour le compte de Sarépa des études et prestations concernant son patrimoine situé à Trappes, dans le cadre du renouvellement urbain de la Ville.

Le bilan des opérations d'aménagement intègre des honoraires qui représentent 2 à 3 % des recettes plus dépenses basées sur un avancement réel opérationnel.

• Opérations d'aménagement de Zac en cours fin 2013

- La ZAC Collenot située à Brétigny-sur-Orge présente un bilan équilibré. Les dernières opérations foncières auront lieu courant 2014.
- La ZAC de Montfermeil.

Obs 23 : Le projet d'aménagement de la ZAC Montfermeil est fortement déficitaire.

Le projet d'aménagement de la ZAC Montfermeil présente un bilan financier prévisionnel déficitaire minimum estimé à - 4 250 k€ fin 2013.

En 2007, Sarépa a répondu à l'appel d'offre de la commune de Montfermeil, et a été retenue comme aménageur de la ZAC du centre ville. La concession doit s'éteindre, aux termes du contrat, en 2017. L'équilibre financier de la concession prévu au contrat est basé sur un prix du foncier élevé (450 € le m²), alors que la valeur de marché sur le site ne dépasse pas actuellement 350 € à 370 € le m². En effet, contrairement aux prévisions, l'attractivité du site est restée faible, notamment parce que la desserte en transport n'a pas, à ce jour évolué. Enfin, 84 % des terrains sont destinés à l'accession à la propriété, et 16 % seulement au locatif, car la commune a déjà une grande part de logements locatifs sociaux (un projet de renouvellement urbain à Clichy-Montfermeil est presque terminé).

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Milos

Observation 23

L'observation de la mission correspond à la réalité de l'évolution du marché, cette opération d'aménagement ayant été engagée sur des hypothèses optimistes en 2007 juste avant le retournement du marché immobilier.

Valophis-Sarépa étudie en lien avec le concédant, la ville de Montfermeil, les voies et moyens de mettre un terme anticipé à cette opération d'aménagement pour en réduire ou, à défaut, ne pas en aggraver le déficit d'ores et déjà provisionné.

La société s'est engagée dans cette opération risquée qui relève du domaine concurrentiel, et dont les résultats financiers vont peser sur ses comptes et sur sa capacité financière à soutenir le développement de sa mission d'intérêt général dans le logement social.

Le bilan prévisionnel de cette opération présente 30 M€ de dépenses, dont 11,7 M€ de terrains. Fin 2012, la trésorerie de Sarépa est impactée à hauteur de 6 M€ par cette opération (6,4 M€ fin 2013), et les dépenses réalisées de 9,2 M€ correspondent environ au tiers des dépenses totales prévues.

La Sarépa a déjà provisionné une perte prévisionnelle de 4 250k€ au total (1,5 M€ en 2010, 1 750k€ en 2011, et 1 M€ en 2012) ; la société prévoit de geler en réserves foncières, une partie des terrains.

Il est rappelé que l'activité d'aménagement constitue une activité du secteur concurrentiel, hors service d'intérêt général (SIEG) spécifiquement confié à la société, et que le respect des règles européennes impose que le SIEG ne crée pas de distorsion de concurrence par ses interventions.

- **Le patrimoine ANRU de Sarépa à Trappes**

En 2004, Sarépa a acquis 2 422 logements à Trappes, dont 800 dans la ZUS de Trappes. La société participe au projet de renouvellement urbain de la ville. Le GIE réalise, pour le compte de Sarépa, la coordination du remembrement foncier (valorisation du foncier, et études de constructibilité).

Les prestations et études réalisées dans ce cadre par le GIE sont rémunérées sur la base d'une estimation du temps passé. Concernant par exemple l'appui à l'acquisition foncière et le montage du projet d'aménagement du square « Camus », elles sont de 40 k€.

Pour le square Léo Lagrange, les études réalisées montrent que les recettes foncières devraient compenser la part à charge des coûts de démolition de logements, et que le bilan financier de cette opération sera équilibré.

Des études sont en cours sur l'aménagement du foncier square Wallon, afin que les ressources dégagées puissent équilibrer le coût prévisionnel des démolitions des logements situés « square Commune de Paris » évalué à 3,5 M€.

7.2.6 Impact financier en terme de besoins ou apports en fonds propres, des transferts de patrimoine entre organismes du groupe sur la période étudiée 2009-2012

- **Pour les ventes de patrimoine**

- En 2011, vente à la société Chaumière Île-de-France de patrimoine situé à Montreuil (78 logements), et à Brie-Comte-Robert (15 logements) pour 11 577 592€ (prix moyen de 124 490 € par logement). La plus-value a été de 1 005 k€.

- En 2012, vente de 62 logements situés à Villeparisis à la Chaumière pour 6 408 844 €, soit un prix moyen de 103 368 € par logement, et de 3 logements situés à Ivry pour 330 000 €. La plus-value totale a été de 1 043 k€.

- **Pour les achats de patrimoine**

- En 2009, achat de 68 logements situés à Dourdan appartenant à Valophis Habitat.

- En 2011, achat de 257 logements situés dans les Yvelines à Valophis La Chaumière.

L'impact sur les fonds propres de Sarépa a été de - 2,5 M€.

7.2.7 Analyse prévisionnelle

La société dispose d'une analyse prévisionnelle sur la période de 2013 à 2025. Elle a été réalisée sur la base des comptes 2012, et des éléments relatifs aux budgets 2013 et 2014. Les hypothèses relatives aux travaux à venir sur le patrimoine ne sont pas basées sur un plan stratégique de patrimoine puisque ce dernier est inexistant ; les éléments relatifs aux budgets 2013 et 2014 ne dépassent pas, pour les réhabilitations programmées, l'année 2015.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Milos

Obs 24 : Certaines hypothèses de l'analyse prévisionnelle sont contestables. Elle ne prend pas en compte l'ensemble des transferts de patrimoine envisagés par la société pour conforter sa spécialisation géographique.

On note en particulier (voir ci-dessous) que la réhabilitation du patrimoine acheté à l'Opievoy à Trappes n'est pas prévue avant 2017 et est supposée s'autofinancer largement. Par ailleurs, l'analyse ne prend pas en compte l'ensemble des transferts de patrimoine nécessaires pour finaliser la spécialisation géographique des différentes entités du groupe Valophis.

7.2.7.1 Hypothèses retenues sur la période 2014-2017 concernant l'investissement

- Fin 2013, la société a racheté (au 31/12/2013) 492 logements ainsi qu'une résidence pour personnes âgées de 69 lits à l'Opievoy. Ces immeubles sont situés sur la commune de Trappes, et leur achat a été réalisé sans apport de fonds propres. L'opération de réhabilitation est programmée pour 2017.

La société devra être particulièrement vigilante, quant au traitement de l'opération du square Camus. Cette opération présente des logements très dégradés et faisant l'objet d'une gestion de proximité défaillante (cf. observation 20). La société prévoit la démolition de 100 logements, et une opération de réhabilitation lourde en 2017 pour les autres logements (35 000€ au logement).

Au cours de l'année 2013, la société a également acquis 99 logements auprès d'ICF la Sablière, et 21 logements situés à Wissous.

- Constructions neuves

Livraison de 53 logements neufs identifiés en 2014, 222 en 2015, 168 en 2016, et 100 logements neufs non identifiés en 2017.

Dans l'étude prévisionnelle, la société se base, sur un prix moyen de 177 k€ par logement construit, dont 8,2 % de fonds propres.

- Acquisition amélioration sans travaux, en 2014, de 18 logements Plus à Brunoy, financée par emprunts et subventions, pour 2 450 k€ au total (130 k€ au logement).
- Réhabilitations

Les fonds propres à affecter aux réhabilitations, seront de 1 870 k€ en 2014 et de 1 500 k€ en moyenne par an les années suivantes (soit entre 15 et 25 % du montant de ces investissements).

- Poursuite de la réorganisation territoriale du groupe avec des transferts de patrimoine

La vente de 25 logements à La Chaumière Île-de-France en avril 2014, devrait apporter environ 900 k€ de fonds propres.

L'achat, d'ici le 31/12/2014, de 39 logements à La Chaumière Île-de-France (83,3 k€ par logement en moyenne), et de 133 logements à Valophis Habitat (65 k€ au logement en moyenne) devrait mobiliser la trésorerie de la société à hauteur de 914 k€ et 2 806 k€, soit 3 720 k€ au total.

Les transferts de patrimoine pris en compte ne permettent pas de finaliser la spécialisation géographique de la société sur 2 départements (cf. § 5.2).

- Les charges liées aux démolitions seront équilibrées par la valorisation des terrains

En conséquence, les besoins en fonds propres sur la période sont :

Réponses de l'organisme**Nouvelles observations de la Miilos****Observation 24**

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-Sarépa 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 à 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.

Les programmes acquis à Trappes fin 2013 (square Camus et square Renoir) sont bien intégrés dans l'analyse prévisionnelle à long terme. La réhabilitation du square Camus est prise en compte à partir de 2017. Le faible coût d'acquisition de ce programme permet effectivement d'équilibrer celle-ci.

Il est pris note des précisions apportées par la société, qui confirme par ailleurs que la prévisionnelle ne prend pas en compte l'ensemble de la restructuration géographique envisagée.

En k€	2014	2015	2016	2017
Constructions neuves	- 1 010	- 1 871	- 2 562	- 1 542
Réhabilitations et améliorations	- 2 000	- 1 500	- 1 500	- 1 500
Achat de patrimoine intra-groupe	- 3 720			
Vente de patrimoine intra-groupe	900			
Total	- 5 830	- 3 371	- 4 062	- 3 042

Au total, 16 300 k€ nets sur la période 2014-2017.

7.2.7.2 Concernant l'exploitation, les principales hypothèses sont :

- Une évolution des loyers de + 1 % en 2014, 2015 et 2016, et de + 1,75 % en 2017.
- Un taux d'impayés de 3 % et un taux de vacance de 5 %.
- Une augmentation des charges générales de 2, 5% en 2014, de 1,5 % en 2015 et 2016, et de 2,5 % en 2017.
- Les charges de personnel évoluent de + 3 % par an ;
- Des travaux de maintenance en évolution de + 2 %.
- Les annuités prennent en compte les nouveaux emprunts.
- Le compte d'exploitation prévisionnel réalisé pour le square Camus (ancien patrimoine de l'Opievoy) à Trappes, dont les emprunts d'origine sont totalement remboursés, est équilibré. Compte tenu de l'état du patrimoine et des difficultés du site, cette hypothèse suppose le succès d'une action volontariste de reprise en main de la gestion du quartier.

Compte tenu de ces hypothèses, l'autofinancement net 2013-2017 prévisionnel est de :

En k€	2013	2014	2015	2016	2017
Autofinancement net	3 006	3 795	4 039	3 968	3 369
% du chiffre d'affaires	17 %	18,3 %	17,6 %	16,3 %	13 %

L'autofinancement net se maintient autour de 16 % des loyers, de 2013 à 2017.

7.3 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE

La société Valophis-Sarépa présente une situation bilantielle équilibrée, et solide, avec, fin 2013, une trésorerie de bas de bilan qui se situe autour de 10 M€ (16 M€ si l'on prend en compte les comptes à terme du haut de bilan).

L'exploitation prévisionnelle montre que l'autofinancement net est largement positif. Son montant cumulé, calculé pour la période 2014-2017, serait d'environ 15,2 M€. La trésorerie, et l'exploitation positive, auxquelles s'ajoutent environ 800 k€ provenant de la cession de 25 logements à La Chaumière, montrent que la société pourra réaliser les investissements prévus sur cette période, et pour lesquels les fonds propres à mobiliser sont estimés à 17 M€.

Les hypothèses prises en compte dans cette projection ne prennent cependant pas en compte l'ensemble des transferts des patrimoines intra-groupe et supposent le succès de la reprise du patrimoine sur Trappes.

8. CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS

La vérification de l'assiette des cotisations dues par Valophis-Sarépa à la CGLLS, a été réalisée conformément aux articles L. 452-4, L. 452-5, L. 452-6 et R. 452-25-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

8.1 PERIODE A VERIFIER

La vérification des versements de la société à la Caisse de Garantie du Logement Social concerne les déclarations effectuées de 2011 à 2013, à partir des comptes 2010, 2011 et 2012 pour le versement de la cotisation. Elle concerne également les déclarations effectuées en 2011, 2012 et 2013, à partir des comptes 2009, 2010, 2011 et 2012 pour le versement de la cotisation additionnelle.

8.2 CONTENU DE LA VERIFICATION

Valophis-Sarépa a procédé aux déclarations de la cotisation à la CGLLS et de la cotisation additionnelle dans les délais impartis.

8.2.1 Cotisations

Les versements de la cotisation ont été de 39 450 € en 2011, 82 939 € en 2012 et de 65 127 € en 2013.

La vérification a montré que les sommes versées au titre des cotisations 2011 et 2012 et 2013 correspondent aux sommes dues.

8.2.2 Cotisations additionnelles

Obs 25 : La vérification des cotisations additionnelles a montré que les sommes versées ne correspondent pas aux sommes dues.

Sur chacun des exercices étudiés, il s'est avéré que la société avait reporté dans sa totalité la colonne « structures et divers non ventilés », sur l'activité de gestion locative, et non au prorata des activités exercées.

Pour calculer ce report, il a été décidé de prendre le chiffre d'affaire correspondant à l'activité d'aménagement comme base de calcul de la répartition.

Ainsi, la quote-part, affectée au calcul du résultat locatif, du résultat de la colonne « structures et divers non ventilés » est de 96,8 %, 94 % et 96,2 % (au lieu des 100 % pris en compte par l'organisme) pour les cotisations additionnelles 2011, 2012 et 2013 calculées à partir des comptes 2009, 2010, et 2011.

- La cotisation additionnelle 2011 calculée à partir des comptes 2009 a été de 222 747 €. La vérification a calculé un montant de 237 405 €, faisant apparaître une insuffisance de versement de 14 658 €.

Cette différence est due aux calculs relatifs aux dotations et reprises d'amortissements et provisions (5 397 233 € et - 957 301 €, au lieu des 5 449 957 € et - 1 107 300 € indiqués par l'organisme). De plus, la quote-part, affectée au calcul du résultat locatif, du résultat de la colonne « structures et divers non ventilés » est de - 691 959 € au lieu de - 714 834 €.

- La cotisation additionnelle 2012 calculée à partir des comptes 2010 a été de 312 813 €. La vérification a calculé un montant de 264 039 €, faisant apparaître un surplus de versement de 48 774 €.

Cette différence est due aux calculs relatifs aux dotations et reprises d'amortissements et provisions (5 872 688 € et - 877 931 €, au lieu des 6 143 787 € et - 915 931 € indiqués par l'organisme). De plus, la quote-part, affectée au calcul du résultat locatif, du résultat de la colonne « structures et divers non ventilés » est de - 956 295 € au lieu de - 1 017 335 €.

- La cotisation additionnelle 2013 calculée à partir des comptes 2011 a été de 135 702 €. La vérification a calculé un montant de 12 247 €, faisant apparaître un surplus de versement de 123 456€.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Observation 25

L'activité d'aménagement étant entièrement prise en charge par le GIE Expansiel, il n'a pas été jugé pertinent d'affecter une quote-part des frais de structure sur l'activité d'aménagement. Les honoraires facturés pour cette activité sont intégrés dans les opérations d'investissement concernées.

Le tableau recalculant les cotisations additionnelles fait apparaître des erreurs avec l'omission de dotations (comptes 68) et de reprises de provisions (comptes 78) modifiant sensiblement les recalculs effectués par la Miilos.

L'état de déclaration des cotisations CGLLS additionnelles prend bien en compte tous les comptes 68 ou 78 sans distinction spécifique pour les montants affectés au résultat locatif. Il n'y a donc pas lieu de retraiter ces comptes des dotations ou reprises exceptionnelles

Compte tenu de ces éléments, il nous semble que les déclarations et les cotisations de Valophis-Sarépa sont justifiées et ne nécessitent pas de corrections.

La société est invitée à prendre contact avec la CGLLS.

Concernant l'activité d'aménagement, le GIE ne constitue qu'une modalité d'exercice de cette activité, les frais de structure doivent être pris en compte indépendamment du fait que l'activité est confiée au GIE.

Cette différence est due aux calculs relatifs aux dotations et reprises d'amortissements et provisions (8 968 174 € et - 1 243 126 €, au lieu des 6 451 173 € et -1 143 126 € indiqués par l'organisme), et au report des remboursements d'emprunts locatifs (3 982 101 € au lieu de 3 849 645 €). De plus, la quote-part, affectée au calcul du résultat locatif, du résultat de la colonne « structures et divers non ventilés » est de - 1 276 156 k€ au lieu de - 1 326 556 €.

8.2.3 Le prélèvement sur le potentiel financier

Le groupe Valophis a choisi d'effectuer la consolidation des comptes de ses structures comme base de calcul du montant à prélever par la caisse de garantie. La déclaration a été réalisée le 12 septembre 2012, à partir des comptes consolidés 2007-2011.

Le contrôle a porté sur le tableau qui concernait la déclaration des comptes 2007-2011 de Sarépa en vue de son intégration aux comptes consolidés.

Obs 26 : Une partie de la trésorerie disponible n'a pas été intégrée au calcul du potentiel financier en 2010 et 2011.

Ce sont 4 552 k€ pour 2010, et 4 552 k€ pour 2011 qui manquent au calcul du potentiel financier, car ces sommes ont été comptabilisées dans un poste du haut de l'actif (titres immobilisés) au lieu de rester en trésorerie (voir observation n° 21 ci-dessus). Les potentiels financiers corrigés sont de 5 490 666 € en 2011 (et non de 938 666 €) et 10 609 676 € en 2012 (et non de 6 057 676 €).

8.3 CONCLUSION SUR LE CALCUL DES COTISATIONS ET PRELEVEMENT CGLLS

La société Sarépa est invitée à se rapprocher de la CGLLS, afin de procéder aux régularisations des montants versés au titre de la cotisation additionnelle des années 2011, 2012 et 2013.

Le contrôle a montré une insuffisance de versement de 14 658 € en 2011, et deux excédents de 48 774 € et 123 465 €, en 2012 et 2013, soit globalement un trop versé de 157 581 pour les trois exercices étudiés.

Le calcul du prélèvement sur le potentiel financier du groupe devra intégrer la rectification du montant du potentiel financier de la Sarépa pour les années 2010 et 2011, à savoir un potentiel financier de 1 569 € par logement pour 2011 (et non de 268 €), et de 3 123 € par logement pour 2010 (et non 1 783 €), soit un potentiel financier moyen de 4 198 € par logement (et non de 3 671€) pour les 5 exercices concernés.

Réponses de l'organisme**Nouvelles observations de la Miilos****Observation 26**

Comme il a été indiqué dans la réponse à l'observation 21 Valophis-Sarépa respecte l'instruction comptable et le calcul du potentiel financier est de ce fait conforme aux règles de comptabilisation des Entreprises Sociales de l'Habitat.

Il n'y a donc pas de trésorerie disponible à intégrer dans le calcul du potentiel financier.

A contrario, si Valophis-Sarépa avait comptabilisé ses placements à long terme dès leur souscription de la manière décrite à l'observation 21, le potentiel financier aurait été inférieur à sa valeur constatée à fin 2010 et fin 2011.

Observation confirmée, comme argumenté en contre-réponse à l'observation 21.

La société est invitée à prendre contact avec la CGLLS.

9. CONCLUSION

Valophis-Sarépa gère plus de 3 000 logements situés en majeure partie à Trappes. Un important projet de réhabilitation et de renouvellement urbain a été mené à bien en vue d'améliorer la situation sur ce site difficile. La société assure correctement sa mission sociale en contribuant activement au logement des populations à revenus modestes et démunies. Elle contribue activement au développement de l'offre locative sociale. Le service aux locataires est assuré de façon globalement satisfaisante, si on tient compte des difficultés particulières du site de Trappes.

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 risque de conflit d'intérêts.

La gestion de la Sarépa est perfectible dans certains domaines, et 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 ponctuelles, qui dénotent une attention insuffisante au respect des règles applicables à la gestion d'un patrimoine locatif social : cumul irrégulier de fonction du directeur général, documents d'information obligatoires non remis aux locataires, comptabilisation non conforme de certaines disponibilités, provision pour gros entretien non justifiée par un plan pluriannuel de travaux, non-respect des règles de la commande publique pour les prestations de gérance locative, vente d'immeubles sans référence à la valeur réelle du bien cédé, absence de PSP...

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Réponse apportée par

**M. Christian Harcouët,
Secrétaire Général Groupe Valophis**

le 30 septembre 2014

