

Rapport définitif n° 2012-147 Juillet 2013

Société d'économie mixte

Régie Immobilière de la Ville de Paris (RIVP)

Paris (75)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT DEFINITIF N° 2012-147 RIVP – Régie immobilière de la Ville de Paris – 75

Président : Pierre Aidenbaum
 Directeur général : Serge Contat
 Adresse : 13, avenue de la Porte d'Italie
 TSA 61 371
 75 621 PARIS CEDEX 13

Nombre de logements familiaux gérés : 50 397

Nombre de logements familiaux en propriété : 18 235

Nombre d'équivalents logements des foyers en propriété : 4232

Indicateurs ¹	Organisme	Réf. nat.	Réf. région
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	0.8	1.17	0.83
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	34	46.7	32.3
Logements vacants à plus de 3 mois, hors vac. techn.(%)	0.35	1.4	1.1
Loyers mensuels (€/m ² de surface corrigée)	4.86	2.99	3.35
Loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	7.99		
Fonds de roulement net global à term. des op. (mois de dépenses)	1.7		
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	4.52	nc	
	Quartile : nc		
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	1.7	nc	
	Quartile : nc		
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	12.08	nc	
	Quartile : nc		

Présentation générale de l'organisme *La Régie Immobilière de la Ville de Paris est un Etablissement Public Local (EPL) municipal qui gère 50 397 logements familiaux au 31 décembre 2012. Le patrimoine est majoritairement implanté sur la Ville de Paris.*

La Ville de Paris, souhaitant favoriser l'accès au logement social des ménages modestes tout en préservant la mixité sociale dans les quartiers avec une offre de logements à loyer intermédiaire, a décidé que la production de logements portera sur 30 % de PLS, 20 % de PLAI et le reste en PLUS.

Les orientations prises par la RIVP pour se positionner désormais comme un des principaux bailleurs sociaux de Paris lui permettent de contribuer à cette offre de logements avec une prévision de plus de 1 000 logements à produire chaque année sur Paris tant en logements familiaux qu'en logements-foyers.

Points forts

- Les conventions avec la Ville de Paris ont été résiliées : ce qui a clarifié les relations juridiques et financières entre les deux parties.
- Renforcement du caractère social de l'organisme.
- Bonne gestion de proximité et service rendu aux locataires de qualité.
- Dynamisme du développement.
- Patrimoine de qualité et bien entretenu.

- Points faibles**
- Les modalités juridiques et l'équilibre économique des conventions entre la RIVP et l'AP-HP (Assistance Publique-Hôpitaux de Paris) sont contestables.
 - Les nombreuses conventions qui lient la RIVP avec ses filiales complexifient la lisibilité de leur relation, et sont pour certaines prestations redondantes.
 - L'estimation des provisions de charges manque dans certains cas de fiabilité. Par ailleurs, le montant des charges est parfois élevé. Des charges récupérables ne sont pas facturées aux locataires.
 - La rentabilité de l'organisme est faible du fait d'une annuité élevée et les frais de personnel déjà élevés augmentent sur toute la période.
- Anomalies ou irrégularités particulières**
- Certaines prestations ne font pas l'objet d'une mise en concurrence en contradiction avec les règles de la commande publique.
 - Des logements conventionnés sont loués à des personnes morales autres que celles autorisées par les articles L. 353-19-2 et L. 353-20 du CCH.
 - Le plafond maximum des loyers prévu dans les conventions APL n'apparaît pas sur les quittances.
 - Les objectifs fixés à la RIVP dans le cadre de l'accord collectif départemental de Paris n'ont pas été atteints en 2011 et 2012.
 - La société a appliqué à partir du 1^{er} janvier 2010 le barème modulé du SLS prévu aux articles L. 441-12 et R. 441-21-1 du CCH, alors que cette mesure ne pouvait prendre effet qu'à partir de la date de signature de la CUS le 30 juin 2011.
 - Des registres de sécurité n'équipent pas toutes les loges des gardiens.
- Les anomalies réglées en cours de contrôle ne sont pas mentionnées dans la version définitive*

Conclusion La RIVP est une société d'économie mixte ancienne qui a fortement évolué depuis 2006, d'abord avec la prise de participation majoritaire de la Ville de Paris, l'intégration d'une partie du patrimoine de la SAGI et plus récemment la résiliation des conventions avec la Ville de Paris (conventions de gestion à économie de solde et conventions de redevance). Cette dernière évolution a permis une clarification de la situation juridique et une meilleure lisibilité des données financières tout en préservant les intérêts des actionnaires et l'équilibre économique de la RIVP. Elle doit poursuivre ses réformes notamment en clarifiant les relations avec ses filiales et en respectant systématiquement les règles de la commande publique.

La RIVP qui, sous l'impulsion de la Ville de Paris, veut affirmer son rôle social a réorganisé la gérance en 2011, elle a harmonisé ses pratiques et professionnalisé son personnel pour assurer un service de qualité aux locataires. Cependant, la gestion et la récupération des charges ainsi que le suivi des réclamations des locataires devront être améliorés. L'occupation sociale, voire très sociale, est de plus en plus marquée dans les logements gérés. Cependant, l'organisme rencontre des difficultés à atteindre les objectifs fixés par l'accord collectif départemental et à fluidifier les mutations de logement.

En termes de développement de logements, la RIVP a satisfait les attentes de la Ville de Paris, en particulier sur les arrondissements en déficit de logements sociaux, et elle assure un bon niveau de maintenance du parc existant en lien avec les exigences du Plan Climat. La rentabilité de la société est assez faible sur la période 2008-2011, en raison notamment du poids de l'annuité, d'un effort financier important consacré à la maintenance, et d'une masse salariale mal maîtrisée. Le renforcement de l'autofinancement de la société est pourtant indispensable à la reconstitution de ses fonds propres au fur et à mesure de son développement.

Inspecteurs-auditeurs Miilos : Julien Cira et Jean-Claude Roujean
 Chargée de mission d'inspection : Hélène Roux
 Précédent rapport Miilos : n° 2008-045 du 02/12/2008
 Contrôle effectué du 10/12/2012 au 25/04/2013
 Diffusion du rapport définitif : Juillet 2013

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° 2012-147 REGIE IMMOBILIERE DE LA VILLE DE PARIS (RIVP) – 75

SOMMAIRE

1. PRÉAMBULE.....	2
2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME ET DE SON CONTEXTE.....	2
2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME	2
2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT.....	3
2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE.....	8
3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE	8
3.1 OCCUPATION DU PARC	8
3.2 ACCES AU LOGEMENT	9
3.3 LOYERS ET CHARGES.....	12
3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES	14
3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES	16
3.6 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE	17
4. PATRIMOINE.....	18
4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE	18
4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE	18
4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE	18
4.4 MAINTENANCE DU PARC	20
4.5 DEVELOPPEMENT DURABLE	20
4.6 VENTE DE PATRIMOINE	21
4.7 FOYERS ET RESIDENCES SOCIALES	21
4.8 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE.....	21
5. RENOVATION URBAINE.....	22
6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE.....	22
6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE.....	22
6.2 ANALYSE FINANCIERE.....	24
6.3 ANALYSE PREVISIONNELLE.....	29
6.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE	30
7. CALCUL DES COTISATIONS CGLLS.....	31
7.1 PERIODE A VERIFIER.....	31
7.2 CONTENU DE LA VERIFICATION	31
8. CONCLUSION	32

1. PRÉAMBULE

La Miilos effectue le contrôle de la Régie Immobilière de la Ville de Paris (RIVP), 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 société de septembre 2008 mettait en exergue un organisme en profonde évolution dans le but de participer au développement de l'offre nouvelle et de mieux assurer la mixité sociale dans son parc. Cependant, une réorganisation interne était nécessaire pour fournir à l'ensemble des locataires un service de proximité de qualité. Une évolution du dispositif conventionnel liant la RIVP à la ville de Paris était souhaitée pour une meilleure application de la réglementation notamment comptable et une simplification de la gestion. La situation financière était fragilisée par une rentabilité faible et une trésorerie peu élevée.

Le présent contrôle a porté sur les exercices comptables 2008-2011 et sur la gestion 2008-2012.

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

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE L'ORGANISME

La Régie Immobilière de la Ville de Paris est un Etablissement Public Local (EPL) municipal qui gère 50 397 logements familiaux au 31 décembre 2012. Après avoir absorbé en 2006 une partie des logements de la SAGI, elle a intégré dans son patrimoine les 801 logements de la Société de Gérance Jeanne d'Arc (SGJA) en 2007.

Le patrimoine est majoritairement implanté sur la Ville de Paris, territoire où le marché de l'habitat est très tendu.

Depuis 2006, le recensement fait état d'une progression constante de la population à Paris. En 2010, elle s'établit à 2 268 265 habitants. Le nombre de demandeurs de logement social ne cesse lui aussi de croître : 122 000 en 2011, 143 000 en 2012. La capitale compte 202 000 logements sociaux, soit 19,5 % des résidences principales. Concernée par l'article 55 de la loi SRU, l'objectif de la Ville de Paris est d'atteindre une offre de logements sociaux de 20 % dès 2014 et de 25 % en 2030. Le programme local de l'habitat (PLH), adopté en mars 2011, prévoit un niveau de production de 40 000 logements locatifs sociaux : 6 000 logements par an de 2011 à 2013 puis 4 000 par an de 2014 à 2016. Il convient de noter que la Ville de Paris dispose de la délégation des aides à la pierre depuis 2005.

La croissance des prix au cours de la dernière décennie et le niveau particulièrement élevé qu'ils ont atteint dans la capitale se traduisent par une éviction non seulement des catégories sociales modestes, mais aussi des catégories moyennes qui ne peuvent louer un logement au prix du marché. En conséquence, la Ville de Paris souhaite favoriser l'accès au logement social des ménages modestes tout en préservant la mixité sociale dans les quartiers avec une offre de logements à loyer intermédiaire. Ainsi, la production portera sur 30 % de PLS, 20 % de PLAI et le reste en PLUS.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME ET DE SON CONTEXTE

La RIVP n'est pas un établissement public local municipal mais une Société anonyme d'économie mixte locale dont le capital est actuellement détenu par la Ville de Paris (79,74 %), Habitat en Région Services (10,13 %), SNI (5,77 %), CDC (4,36 %).

En effet la RIVP est une Société anonyme d'économie mixte locale qui entre dans la « catégorie des EPL Entreprises Publiques Locales. »

Les orientations prises par la RIVP pour se positionner désormais comme un des principaux bailleurs sociaux de Paris lui permettent de contribuer à cette offre de logements avec une prévision de plus de 1 000 logements à produire chaque année sur Paris tant en logements familiaux qu'en logements-foyers.

La prise en compte des enjeux environnementaux est une préoccupation majeure de la Ville de Paris qui a voté en octobre 2007 un plan parisien de lutte contre les gaz à effet de serre émis par l'activité de la capitale : le Plan Climat. La RIVP doit répondre aux exigences de ce plan.

L'ensemble des objectifs patrimoniaux a été repris dans le plan stratégique de patrimoine (PSP) actualisé en avril 2010 pour l'élaboration de la convention d'utilité sociale (CUS). Celle-ci est signée en date du 30 juin 2011.

Au 1^{er} janvier 2012, les conventions immobilières avec la ville de Paris ont été résiliées, un protocole d'accord a fixé les nouvelles modalités de gestion des logements.

Outre le développement d'une offre de logements sociaux, la société assure également la maîtrise d'ouvrage de création d'équipements publics tels que des crèches et des écoles et, des opérations de pépinières d'entreprises ou de bureaux.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Gouvernance

Au 31 décembre 2012, le capital de 33 784 400 € se compose de 844 640 actions de 40 € chacune. Elles se répartissent entre la Ville de Paris (79,74 %), l'Habitat en région services (10,13 %), la SNI (5,77 %) et la CDC (4,36 %).

Jusqu'au 2 avril 2009, le conseil d'administration (CA) était présidé par M. Pierre Castagnou. Suite à son décès, M. Pierre Aidenbaum lui a succédé. Le CA est composé de 12 membres dont 10 représentent la Ville de Paris, les deux autres membres sont la Caisse des dépôts et consignations et le GCE SEM (Habitat en région services). Le nombre de représentants des locataires a été porté de 2 à 3 en 2010, suite aux dernières élections de locataires (SLC, CNL et DAL). Ils siègent avec voix consultatives. Le CA se réunit 5 fois par an. Les dossiers d'information préparés en vue du conseil sont de bonne qualité et permettent aux administrateurs de disposer de tous les éléments nécessaires à la prise de décision. Les procès-verbaux retranscrivent les débats suscités par les sujets figurant dans l'ordre du jour.

M. Serge Contat a été nommé directeur général par le conseil d'administration du 16 mai 2008. Ce dernier a également approuvé sa rémunération. Il bénéficie d'une voiture de fonction et des avantages sociaux réservés aux personnels de la société.

2.2.2 Gestion déléguée des logements et baux emphytéotiques

2.2.2.1 Résiliation des conventions avec la Ville de Paris

La décision de résilier les conventions qui lient la RIVP et la Ville de Paris obéit à la volonté de se mettre en conformité avec le droit des collectivités locales (cf. rapport de la Miilos de décembre 2008 et de la Chambre régionale des comptes de juin 2011) et de clarifier les relations juridiques et financières entre les deux parties.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Les conventions visées sont de deux natures économiques différentes (de solde¹ ou à redevance²), recouvrent des immeubles sous régimes patrimoniaux distincts (classés par domaines³) et concernent 86 % du patrimoine de la RIVP, essentiellement des logements familiaux mais également d'autres locaux (logements foyers, commerces, emplacements de stationnement).

Les négociations engagées avec les services de la Ville (Direction du logement et de l'habitat et Direction financière) depuis 2007, ont eu pour objectif de bâtir un cadre juridique satisfaisant dans lequel les intérêts financiers des actionnaires et l'équilibre économique futur de la RIVP seraient préservés. Dans cette optique, la société s'est appuyée sur les études financières produites par un cabinet extérieur.

La résiliation a nécessité des mesures préalables prises de 2007 à 2010, d'ordre patrimonial (nouvelles opérations de construction réalisées sous baux emphytéotiques classiques, conventionnement des logements ILM 28) et financier (remboursement des avances de la Ville de Paris⁴, rallongement et sécurisation de la dette) (cf. § 6.2.3).

Au terme de la négociation, les décisions principales, approuvées par le Conseil de Paris et le Conseil d'administration de la RIVP, concluent à la poursuite du conventionnement du parc de logements libres (plus de 3 400 logements entre 2011 et 2013), au maintien du droit de retour à la Ville des immeubles en pleine propriété et à la fixation de loyers supplémentaires pour les baux emphytéotiques (6 M€ en 2012, 8 M€ en 2013 et 10 M€ à partir de 2014)⁵.

De manière générale, le risque économique est transféré de la Ville à la RIVP. En contrepartie, la Ville s'engage à verser des subventions complémentaires (27,5 M€ pour les opérations de construction, 34 M€ pour les opérations à conventionner).

Sur le plan comptable, les immobilisations relatives aux baux renouvelés sont maintenues à l'actif et surtout l'actif incorporel représentant la valeur des conventions de l'ex-SAGI est déprécié avec un impact notable sur le résultat 2011 (cf. § 6.2). Sur le plan juridique, les baux emphytéotiques ont fait l'objet d'une réécriture et ont été signés dans leur nouvelle version.

Les conséquences financières de la résiliation (augmentation de la dette et de l'exposition au taux du livret A, impact fiscal, solde des comptes Ville de Paris) à moyen et long terme sont mesurables dans l'analyse prévisionnelle produite par la société, dont les hypothèses ont été validées lors des négociations avec la Ville (cf. § 6.3).

Le protocole d'accord portant sur la résiliation des conventions immobilières avec la Ville de Paris, signé le 22 décembre 2011, a été effectif au 1^{er} janvier 2012.

¹ Les conventions de solde prévoyaient le reversement du résultat d'exploitation du patrimoine concerné à la Ville de Paris, après déduction de la rémunération de gestion de la RIVP. Ce système contrevenait aux dispositions du code général des collectivités territoriales qui ne prévoit le versement d'une subvention de la collectivité de tutelle à son établissement que dans des cas bien précis (mise en œuvre de mesures de redressement, art. L. 1523-5). Par ailleurs, du point de vue économique, la RIVP n'était pas placée devant la responsabilité de sa gestion.

² La convention de redevance prévoyait le partage des produits et des charges entre la RIVP et la Ville de Paris selon des clés de répartition reflétant les responsabilités de chacune des parties en termes d'entretien du patrimoine. Or, le régime des baux emphytéotiques, qui confère à la RIVP des prérogatives de pleine propriété pour la durée du bail, n'aurait dû admettre en contrepartie que le versement d'un loyer et non d'une redevance complémentaire.

³ Le patrimoine de la RIVP était réparti en 7 domaines selon le statut juridique du patrimoine géré (conventions avec la Ville de Paris ou l'Assistance publique – hôpitaux de Paris, pleine propriété, baux emphytéotiques).

⁴ Les avances de la Ville de Paris avaient été consenties à la RIVP entre 1972 et 2004 dans le cadre de financement de programmes de logements sociaux ou, dans une moindre mesure à loyers libres, et leur remboursement était indexé sur le coût de la construction.

⁵ Ces évolutions touchent 170 groupes sur les 511 concernés par les anciennes conventions, les conditions des autres groupes restant inchangées.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

2.2.2.2 Conventions avec l'Assistance Publique – Hôpitaux de Paris

L'Assistance Publique–Hôpitaux de Paris (AP–HP) confie en gestion des immeubles dont elle est propriétaire à la RIVP soit sous forme de baux emphytéotiques classiques depuis 2003 (602 logements qualifiés de « domaine propre Assistance publique »), soit sous forme de baux emphytéotiques assortis de conventions signées dans les années 70 (719 logements qualifiés de « domaine Assistance publique »). Ces conventions ont cours pour la durée des baux emphytéotiques correspondants dont les derniers expirent en 2038 et à l'issue desquels les immeubles reviendront à l'AP-HP.

Obs 1 : Les modalités juridiques et l'équilibre économique des conventions entre la RIVP et l'Assistance Publique–Hôpitaux de Paris sont contestables.

Ces conventions dites « de solde » prévoient que le résultat d'exploitation soit reversé au mandant, l'AP–HP, et que le mandataire, la RIVP, perçoive en contrepartie une rémunération de gestion. En 2011, le résultat reversé s'est élevé à 871 k€ et la rémunération à 48 k€.

Ces dispositions contenues dans les conventions ne sont pas conformes aux règles définies par le code général des collectivités territoriales (art. L 1311-2 et 3) et par le code de santé publique (art. L 6148-2 à 8) concernant les termes d'un bail emphytéotique administratif. En effet, en tant que preneur, la RIVP dispose d'un droit réel sur les immeubles concernés et devrait assumer le risque économique de leur exploitation. Or, les conventions prévoient que ce risque est ici systématiquement transféré au propriétaire puisque, en cas de déficit d'exploitation, il est susceptible de « verser à la Régie la somme nécessaire pour le couvrir » (cf. article Compte d'exploitation). Par ce système, la RIVP n'est pas placée face à la responsabilité de sa gestion.

En 2011, l'AP–HP a exprimé sa volonté de résilier ces conventions mais aucune négociation entre les deux parties n'a été initiée sur ce thème.

2.2.2.3 Autres conventions de gestion

La RIVP assure la gestion de plusieurs groupes immobiliers pour le compte de SCI et d'une société en nom collectif.

La SCI IDF Paris n° 1 et la SCI IDF Paris n° 2 ont confié en gestion à la RIVP 166 logements et 18 commerces. Les actionnaires des SCI sont la Caisse de Dépôts et Consignations (90 %) et la RIVP (10 %). Les conventions de gestion et de réhabilitation ont été signées le 1^{er} juin 2005. Les logements concernés relèvent pour la moitié de la loi de 1948. La mise en œuvre de travaux peut nécessiter des relogements, des déménagements provisoires. La RIVP est rémunérée, selon les conventions, soit 4,5 % soit 5 % hors taxes par an du montant des loyers encaissés y compris les provisions sur charge. Elle perçoit également 3,5 % du montant hors taxes de l'opération au titre de la mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage.

Par convention du 18 septembre 1996, la RIVP assure pour le compte de la SNC « Saint-Michel » une assistance administrative et comptable dans la gestion d'un logement, de deux chambres de bonne et d'un immeuble de bureaux. La vente de ces logements est prévue. La rémunération a été fixée à 152 € HT par an pour la gestion comptable et 305 € HT par groupe géré pour la partie administrative (gestion locative).

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

Les conventions de solde avec l'AP-HP doivent effectivement être résiliées, comme cela a été le cas des conventions de solde avec la Ville de Paris. En 2011, l'AP-HP a exprimé sa volonté de les résilier, et la RIVP lui a indiqué son accord sur cet objectif. L'année 2011 a été entièrement consacrée à la mise au point du dispositif de résiliation des conventions avec la Ville de Paris, qui concernait plus de 80 % du patrimoine de la RIVP. L'année 2012 a été nécessaire pour en tirer toutes les conséquences juridiques, en particulier la passation de 140 nouveaux baux ou avenants. Les travaux techniques pour mener à bien la résiliation des conventions avec l'AP-HP n'ont pas encore débuté. Nous allons rappeler à l'AP-HP que la RIVP se tient à sa disposition pour engager ces travaux. La rémunération 2011 s'est élevée à 159 K€ HT.

Il est pris note de l'engagement de la société de poursuivre avec l'AP-HP le travail de résiliation des conventions de solde.

Vu.

2.2.3 Filiales de la RIVP

2.2.3.1 SA d'HLM Habitat social familial

La RIVP est l'actionnaire majoritaire de référence de la SA d'HLM Habitat social familial (HSF) détenant 51,61 % du capital social. Le parc immobilier est composé de 2 647 logements familiaux concentrés principalement sur Paris. Elle assure la gestion de 801 logements, autrefois propriétés de la Société de Gérance Jeanne d'Arc, pour le compte de la RIVP.

La stratégie de la SA d'HLM Habitat social familial n'est pas clairement établie à long terme. Bien que la société ait pris l'engagement d'accroître son parc de 30 logements par an dans la convention d'utilité sociale, le conseil d'administration ne s'est pas positionné sur le devenir de la société à long terme.

2.2.3.2 SAS Lerichemont

Le capital social de la société par actions simplifiée (SAS) est détenu en totalité par la RIVP.

La SAS Lerichemont a une activité de construction et d'assistance à maîtrise d'ouvrage d'établissements de logements temporaires. La société réalise également des locaux destinés à des activités économiques ou culturelles. La société gère un total de 47 établissements, soit 2 627 logements. Il s'agit de structures destinées au logement temporaire d'un public diversifié (fonctionnaires, travailleurs migrants, salariés de la Ville de Paris, jeunes travailleurs...) ou rencontrant des difficultés économiques et sociales. Lerichemont gère également le GIE parkings 75 dont sont membres la RIVP, HSF, la société immobilière d'économie mixte de la ville de Paris (SIEMP), la SA d'HLM Logement francilien, la société de gérance d'immeubles municipaux (SGIM) et la Sempariseine. Elle assure la gestion administrative et comptable du GIE dont l'objet est de commercialiser les places vacantes auprès des clients extérieurs, qui ne sont pas des locataires des bailleurs membres du GIE.

Obs 2 : Les nombreuses conventions qui lient la RIVP avec ses filiales complexifient la lisibilité de leur relation, et sont, pour certaines prestations, redondantes.

Plusieurs conventions existent entre la RIVP et ses filiales :

- convention de prestations informatiques du 3 septembre 2007 entre la RIVP et Lerichemont ;
- convention de prestations informatiques du 25 octobre 2007 entre la RIVP, HSF et la SGJA ;
- convention de Groupement de fait du 17 décembre 2007 entre la RIVP, HSF et la SGJA portant sur des prestations de services notamment la mise à disposition et la maintenance des logiciels, de moyens humains et matériels ;
- contrat de mandat de gestion immobilière des groupes anciennement gérés par la SGJA du 17 janvier 2008 entre la RIVP et HSF suite à la fusion-absorption de la SGJA par la RIVP ;
- convention de mandat entre la RIVP et HSF du 30 juin 2011 sur la détermination consolidée du potentiel financier entre le mandant et le mandataire (cf. § 7) ;
- convention de domiciliation entre la RIVP et HSF du 1er juillet 2012 autorisant la domiciliation d'HSF dans les locaux de la RIVP.

L'objet du Groupement de fait prévoit qu'il rend des services à ses membres afin de permettre à ces derniers de bénéficier de l'exonération de TVA. Or, ce n'est pas le groupement qui assure les prestations de services mais la RIVP. Par ailleurs, cette convention porte notamment sur des prestations informatiques (mise à disposition et maintenance de logiciels) qui sont assurées dans le cadre de la convention de prestations informatiques. La remise à plat des conventions sera l'occasion de supprimer la mention de la SGJA qui n'existe plus depuis le 31 décembre 2007.

Réponses de l'organisme	Nouvelles observations de la Miilos
§ 2.2.3.1 Le commentaire relatif à ce paragraphe a été explicité dans le rapport récent concernant cette société.	Vu.

Obs 2

Comme il a été indiqué en réponse à l'observation n° 1, la RIVP a été mobilisée sur l'objectif prioritaire de résilier les conventions avec la Ville de Paris. Les conventions avec les filiales sont anciennes et doivent effectivement être revues.

L'ensemble des conventions qui lient la RIVP avec ses filiales sera refait à effet au 1^{er} janvier 2014.

Dont acte.

Obs 3 : Certaines prestations ne font pas l'objet d'une mise en concurrence en contradiction avec les règles de la commande publique.

Il convient de rappeler qu'en application de l'article L. 481-4 du CCH, les marchés conclus par les EPL exerçant une activité de construction ou de gestion des logements sociaux sont soumis aux dispositions de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005. Or il a été constaté le non-respect de cette règle pour :

- les prestations d'assistance à maîtrise d'ouvrage confiées à la société dans le cadre des opérations de réhabilitations des foyers et résidences sociales ;
- les prestations dont le montant des honoraires s'est pourtant élevé à près d'1 M€ en 2011 ;
- les dépenses d'entretien courant engagées par les agences qui représentent 25 M€ TTC : dépannage, petites réparations, changement de petits équipements ;
- des contrats échus renouvelés par tacite reconduction.

2.2.4 Organisation et management

En juillet 2012, le siège de la RIVP a été déménagé de la place Saint-Thomas d'Aquin (7^e arrondissement) à l'avenue de la porte d'Italie (13^e arrondissement) dans un immeuble d'activité qui lui appartient et déjà en partie occupé par la direction territoriale sud. Ce déménagement a répondu au double objectif d'une localisation davantage en adéquation avec l'objet social de la société et du regroupement de tous les collaborateurs autrefois répartis sur 3 sites différents. Le bilan de l'opération est positif tant sur le plan pratique (agrandissement de la surface de bureau, adaptation des locaux aux normes handicapées) que sur le plan financier (valorisation du patrimoine suite à des investissements de 7 M€, plus-value importante dégagée sur la vente de l'ancien siège social) (cf. § 6.2).

Les effectifs au sein de l'organisme sont stables et se composent de 1 120 salariés à la fin de l'année 2012. Le personnel de proximité représente 58 % de ces effectifs. Avec 602 gardiens et 54 employés d'immeuble (soit 1 agent pour 80 logements), la RIVP souhaite maintenir une présence forte de personnel de proximité dans son patrimoine.

L'amélioration de la qualité du service rendu aux locataires est un élément de gestion volontariste de la société.

Ainsi, en 2011, un changement d'organisation de la gérance a été mis en œuvre afin de répondre à plusieurs objectifs :

- améliorer la réponse de proximité aux locataires en renforçant le management de proximité (création de plusieurs postes de responsable technique de secteur en agence, formation sur l'accueil téléphonique, qualité de réponse apportée aux locataires) et identifier les gardiens comme premier interlocuteur des locataires ;
- renforcer et professionnaliser la filière technique (création d'une direction technique au siège, création d'un pôle travaux dans chaque direction territoriale en appui des agences, plan de formation notamment sur la réhabilitation énergétique) ;
- poursuivre la professionnalisation de la gestion des commerces : renforcement du pôle commerce notamment avec des référents dans les directions territoriales ;
- conforter la logique territoriale des agences et revoir leur dimensionnement : une agence couvre désormais un ou plusieurs arrondissements, sauf le 13^e, 19^e et 20^e où l'on compte deux agences pour un arrondissement
- maintenir l'organisation en 3 directions territoriales (anciennement dénommées divisions) ;
- préserver l'emploi et développer la mobilité interne au travers notamment la création de fiches de poste, la mise en place d'une bourse d'emplois interne.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 3

En ce qui concerne l'observation n° 3, la RIVP n'en partage pas totalement la rédaction car il convient de distinguer les différentes prestations.

- Prestations d'assistance à maîtrise d'ouvrage confiées à la société

Sur les prestations d'AMO dans le cadre de la réhabilitation des foyers ou résidences sociales, nous considérons que [redacted] et sa filiale [redacted] entretiennent des relations dites « in house », ayant pour effet d'exonérer la [redacted] du respect de ces règles lorsqu'elle confie ces prestations à la société [redacted].

Cette analyse s'appuie sur l'article 23-1^{er} de l'ordonnance n°2005-649 du 6 juin 2005 qui exclut de son champ d'application les marchés « conclus entre pouvoir adjudicateur et un cocontractant sur lequel il exerce un contrôle comparable à celui qu'il exerce sur ses propres services et qui réalise l'essentiel de ses activités pour lui ».

La [redacted] influence de manière déterminante les objectifs stratégiques et les décisions importantes de la [redacted]. Le conseil d'administration est composé de salariés de [redacted] et de son directeur général.

Par ailleurs, la [redacted] répond aux règles de passation des marchés prévues à l'ordonnance. Enfin, les marchés sont soumis à la commission d'appel d'offres de la RIVP.

La 1^{re} condition « in house » est ainsi remplie.

La 2^e condition qui est la notion de « réalise l'essentiel de ses activités » pour la RIVP est également atteinte car cette mission d'AMO, la société [redacted] ne l'exerce que pour la RIVP. Le chiffre d'affaires annuel de cette activité est de 340 k€ (en 2012), dont 23 k€ pour la RIVP. En 2011, le chiffre d'affaires de cette activité avait été de 1 171 k€, intégralement avec la RIVP.

- Prestations des huissiers de justice :

Une jurisprudence récente vient de confirmer que les prestations des huissiers ne sont pas soumises à concurrence : TA Caen du 18 mai 2010 « les activités liées à la qualité d'officier ministériel (...) participant à l'exercice de l'autorité publique, qu'à ce titre, les huissiers de justice ne peuvent être

En effet la 1^{re} condition est remplie.

La [redacted] a d'autres activités que l'activité d'AMO : gestion locative d'établissements dont plus de la moitié n'appartient pas à la RIVP, réalisation de locaux d'activité, gestion d'un GIE...

La 2^e condition du « in house » n'est pas pleinement remplie.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

regardés comme des opérateurs économiques, au sens des dispositions de l'article 1^{er} du code des marchés publics ».

Le jugement a été confirmé par la cour administrative d'appel de Nantes en date du 16 juillet 2011.

Compte tenu de la nature des prestations réalisées, dont l'essentiel correspond à des missions répétitives et bien identifiées, suite à cette observation, la RIVP envisage de lancer un appel d'offre pour 2014, au moins sur une partie des missions effectuées.

Dont acte.

• Les dépenses d'entretien courant :

En ce qui concerne l'entretien courant, la RIVP partage le point de vue de la MILOS et a effectué un ensemble de travaux pour que le passage au nouveau système se passe dans les conditions optimums. Ces travaux ont d'ailleurs été présenté au Conseil d'administration du 18 février 2013. Tirant l'expérience acquise de la mise en concurrence des travaux sur locaux vides et sur des travaux de nettoyage, cette mise en concurrence veillera à respecter trois principes indispensables pour que l'objectif d'optimisation des prestations soit rempli :

- ✓ une maîtrise satisfaisante de la sous-traitance,
- ✓ la responsabilisation directe entre le concepteur de marchés et celui qui en atteste la bonne exécution,
- ✓ une formation du personnel concerné.

Ainsi, un marché « locaux vides-entretien courant » est en cours de préparation.

Dont acte.

Le planning prévisionnel est le suivant :

- ✓ lancement de l'appel d'offres : juillet 2013
- ✓ attribution du marché : novembre 2013
- ✓ prise d'effet : 1^{er} janvier 2014

• Les contrats échus renouvelés par tacite reconduction :

- ✓ les marchés à bon de commande de gardiennage d'immeuble passés avec DS sécurité, First security et Korporate.

La mise en concurrence qui aurait dû intervenir en 2012 a pris du retard. Dans

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

l'intervalle, un avenant a été passé le 15 mai 2013 pour 4 mois.

Un nouvel AOR a été lancé le 23 mai 2013. L'attribution de ce marché est prévue pour début septembre 2013.

Dont acte.

Cette réorganisation a permis notamment d'harmoniser les pratiques. Les directions du siège, direction juridique, direction de la gérance, contrôle de gestion, direction des ressources humaines en particulier, assurent aux personnels territoriaux un service support. Pour accompagner ces changements, la RIVP s'est doté d'outils partagés notamment un Intranet (Isidoor) qui permet à chaque agent d'accéder aux différentes procédures écrites et actualisées.

Cependant, cette réorganisation n'est pas totalement aboutie. Des actions d'amélioration restent encore à entreprendre parmi lesquelles :

- prestations réalisées sans mise en concurrence (cf. obs. n° 3) ;
- traitement des charges récupérables et absence de facturation des réparations locatives lors du départ des locataires (cf. obs. n° 8) ;
- suivi des réclamations des locataires (cf. obs. 11).

Parmi les actions prévues au 2^e semestre 2013, on peut noter la création d'un service de la relation locataire avec la mise en place d'une plate-forme téléphonique (actuellement externalisée). Situé au siège de la RIVP, ce service aura vocation de répondre aux demandes des locataires (prise en compte et enregistrement systématique de toutes les demandes téléphoniques, apport d'un 1^{er} niveau de réponse, suivi en lien avec les agences). Les missions des gardiens seront élargies avec la possibilité d'enregistrer les demandes des locataires.

Le directeur des systèmes d'information a été désigné en qualité de correspondant informatique et libertés le 14 juin 2012. Des démarches ont d'ores et déjà été entreprises sous l'égide d'un comité de pilotage, par exemple restriction des accès sur les données par utilisateur en fonction de sa mission actuelle, revue trimestrielle des zones de commentaires dans le logiciel de gestion, anonymisation des données personnelles liées à des contrats de bail échus, actions de formation interne.

2.3 CONCLUSION DE LA PRESENTATION GENERALE

La résiliation des conventions avec la Ville de Paris, réalisée en 2011, a permis de clarifier la situation juridique, de sauvegarder les intérêts financiers des actionnaires et de préserver l'équilibre économique de la RIVP. Les conventions avec l'AP-HP demeurent encore effectives et devront faire, elles aussi, l'objet d'une régularisation. La réorganisation de la gérance en 2011 a été l'occasion de pouvoir affirmer le rôle social de la RIVP. L'harmonisation des pratiques et l'amélioration des compétences du personnel ont été recherchées tout au long du processus notamment pour assurer un service de qualité aux locataires.

3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE

3.1 OCCUPATION DU PARC

Les logements conventionnés ont fait l'objet de l'enquête sur l'occupation du parc social (OPS) en 2012. Les résultats les plus significatifs du patrimoine parisien sont les suivants :

- les ménages en dessous des plafonds PLUS représentent 33 %. Plus particulièrement ceux qui ne dépassent pas de 40 % ces mêmes plafonds s'élèvent à 23 %, taux inférieur à la moyenne régionale qui avait été constatée en 2009 (40 %) ;
- les familles monoparentales sont en légère augmentation par rapport à 2009 : 26 % contre 24 % ;
- 10 393 ménages perçoivent une allocation logement soit 34 % des foyers ;
- enfin, les titulaires des baux de plus de 65 ans sont sur-représentés au sein du parc de la RIVP avec un taux de 24 % (23 % en 2009) et 11 % pour les plus de 75 ans.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

3. GESTION LOCATIVE ET POLITIQUE SOCIALE

3.1 OCCUPATION DU PARC

La RIVP ne dispose pas de données sur l'occupation du parc non conventionné car elle ne dispose pas de bases légales pour l'établir.

C'est en effet le constat de la Miilos.

La RIVP serait favorable à la réalisation de telles enquêtes si la législation évoluait, mais l'engagement d'une telle démarche, sans base légale, serait peu fructueuse et ne manquerait pas d'être critiquée.

Dans l'ensemble, la population logée par la RIVP dans les logements conventionnés présente des caractéristiques moins sociales que la moyenne constatée en Île-de-France. Cependant, les attributions récentes sont majoritairement effectuées à des ménages dont les ressources sont le plus souvent en dessous des plafonds réglementaires. Ainsi, sur 155 dossiers d'attribution contrôlés (CAL de 2008 à 2012), 85 ménages disposaient de revenus en dessous de 40 % des plafonds, 43 entre 40 et 60 % des plafonds.

La RIVP ne dispose pas de données sur l'occupation des logements non conventionnés. Cependant depuis le 1^{er} juin 2008, afin de conforter la vocation sociale du patrimoine, les logements dits « libres » sont attribués à des ménages sous plafond de ressources PLS.

3.2 ACCES AU LOGEMENT

3.2.1 Connaissance de la demande

La RIVP n'enregistre pas les demandes de logement locatif social à l'exception des demandes internes de mutation. Comme l'y autorise l'article R. 441-2-1 du CCH, elle a délégué cette mission à la Ville de Paris. La convention de mandat a été signée le 28 juillet 2011.

La société procède à la radiation des demandes après la signature du bail de location.

3.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

Tous les logements réservés sont bien identifiés et le dispositif de suivi est satisfaisant. Au 31 décembre 2012, la répartition par réservataire s'établit ainsi :

Réservataires	Ville de Paris	Préfecture	Collecteur	Employeurs	Autres mairies	Conseil régional	Non réservés	Total
Log. non conventionnés	8 919	77	1 319	1 524	2 886	302	2 643	17 670
%	50,5 %	0,4 %	7,5 %	8,6 %	16,3 %	1,7 %	15,0 %	100 %
Log. conventionnés	18 328	8 436	3 498	2 199	60	163	43	32 727
%	56,0 %	25,8 %	10,7 %	6,7 %	0,2 %	0,5 %	0,1 %	100 %
Total	27 247	8 513	4 817	3 723	2 946	465	2 686	50 397
%	54,1 %	16,9 %	9,6 %	7,4 %	5,8 %	0,9 %	5,3 %	100 %

54 % des logements sont contingentés par la Ville de Paris. Ce taux est supérieur au taux de 20 % prévu par l'article R. 441-5 du CCH. Mais, le protocole d'accord entre la RIVP et la Ville de Paris portant résiliation des conventions immobilières prévoit que cette dernière « *bénéficie pendant la durée des conventions d'un droit de réservation sur l'ensemble des logements à la seule exception du contingent de réservations dévolu au Préfet et de ceux dévolus aux cofinanceurs* ». De plus, les aides financières importantes apportées par la Ville de Paris justifient ce taux.

Une convention de réservation de logement a été signée avec chacun des préfets de département⁶. Pour Paris, il est prévu de réserver 1 243 logements supplémentaires d'ici 2026 pour le compte de la préfecture à l'échéance des conventions.

⁶ À l'exclusion du département de Val-de-Marne (94) dans lequel la RIVP gère un seul groupe de 103 logements réservés en totalité par la préfecture de police.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Fin 2010, 7 603 logements ILM 28 ont fait l'objet d'un conventionnement à l'APL. Les conventions, signées par la Ville de Paris en tant que délégataire des aides à la pierre, prévoyaient la remise de 30 % des logements réservés pour la préfecture de Paris au 1^{er} janvier 2044, date du retour des immeubles gérés par la RIVP à la Ville de Paris (convention RIVP/Ville de Paris du 29 décembre 2000 et protocole d'accord portant sur la résiliation des conventions avec la Ville de Paris du 22 décembre 2011). Cependant, un arrêté préfectoral du 25 juillet 2012 pris en modification de l'arrêté n° 2012058-0007 du 27 février 2012 ajuste la répartition du contingent préfectoral avec une prise d'effet immédiate.

3.2.3 Rotation et vacance

Des taux de rotation et de vacance très faibles reflètent un marché de l'habitat très tendu dans lequel il est de plus en plus difficile d'accéder à un logement locatif social. Ainsi, le taux de rotation externe constaté à la RIVP est en moyenne de 4,4 % et le taux de vacance globale (hors logements indisponibles pour travaux) s'établit à 1,1 % à la fin de l'année 2012 pour une moyenne régionale de 3,2 %. Peu de logements sont immobilisés plus de trois mois (0,3 %).

La maîtrise des délais de relocation des logements fait l'objet d'un suivi particulier qui permet à la société de diminuer chaque année le nombre de jours où les logements demeurent vacants : 100 en 2010, 90 en 2011, 82 en 2012 et objectif de 80 en 2013.

La vacance des parkings reste une préoccupation de la RIVP. À la fin de l'année 2012, sur un total de 34 082 places (hors places rendues indisponibles) 9 336 places étaient vacantes soit un taux de 27,4 %. Une étude a été menée en 2012 afin de définir une nouvelle politique tarifaire et rendre ainsi plus attractif certains sites. L'application au 1^{er} janvier 2013 d'un tarif unique ne permet pas encore de mesurer l'impact de cette nouvelle mesure. La commercialisation à des clients extérieurs est également assurée par un GIE dont la RIVP est membre. En moyenne, le coût de participation de la société aux frais fixes du groupement est de 300 € par place louée.

3.2.4 Gestion des attributions

Chaque direction territoriale dispose d'une commission d'attribution des logements (CAL). Elle se réunit une fois par semaine. La dernière mise à jour du règlement intérieur date du 13 novembre 2009. Il doit cependant être adapté afin de prendre en compte les évolutions réglementaires issues du décret n° 2011-176 du 15 février 2011, à savoir l'envoi au préfet d'une convocation accompagnée de son ordre du jour et du procès-verbal des décisions prises lors de la réunion précédente.

Chaque année, un rendu compte de l'activité des trois commissions est réalisé au Conseil d'administration. Les procès-verbaux sont correctement établis. Les refus sont motivés.

En 2012, 2 935 candidatures ont été examinées tant sur les logements conventionnés que non conventionnés. Suite aux démarches entreprises par la direction générale auprès des réservataires, la majorité d'entre eux présente trois candidats par logement. Seuls les collecteurs 1 % logement continuent à présenter le plus souvent un seul dossier.

Dans la mesure du possible, la RIVP favorise les mutations de logement après accord du réservataire d'origine (Ville de Paris, préfet). Les logements rendus pour un tour par un réservataire peuvent également être mobilisés pour les échanges. Le nombre important de dossiers d'échange de logement en attente (1 750 en 2012) a nécessité de mettre en place une procédure avec la fixation de priorité permettant de prétendre à un nouveau logement

La charte des mutations de la ville de Paris a fixé un objectif du nombre de logements à attribuer à 20 % des congés enregistrés au cours de l'année. Malgré les efforts entrepris par les directions territoriales, le nombre d'attributions réalisées reste en dessous de l'objectif (16 % en 2011 et 14 % en 2012).

Les CAL ont accepté 2 606 dossiers en 2012. Le contrôle des attributions n'a relevé aucun dépassement des plafonds de ressources.

Réponses de l'organisme**Nouvelles observations de la Miilos****3.2.4 Gestion des attributions**

La RIVP considère avoir atteint son objectif en matière d'échanges. En effet, le nombre de mutations a dépassé 20 % sur le contingent de la ville de Paris, mais s'est effondré sur le contingent préfectoral et sur celui d'Action logement sur lesquels la RIVP, ne disposant pas de contingent propre, n'a aucune influence. Concernant "Action logement", des progrès très significatifs ont été accomplis en matière de DALO mais aucun sur les échanges et ce en dépit des efforts accomplis.

Le Conseil d'administration de la RIVP sera amené à préciser l'objectif en matière d'échange de logements par contingent.

C'était le constat de la Miilos.

Dont acte.

Obs 4 : Le plafond maximum des loyers prévu dans les conventions APL n'apparaît pas sur les quittances.

Les quittances doivent indiquer le montant du loyer maximum, conformément à l'article R. 445-13 du CCH.

Obs 5 : Des logements conventionnés sont loués à des personnes morales autres que celles autorisées par les articles L. 353-19-2 et L. 353-20 du CCH.

10 locations à des personnes morales sont concernées. Le précédent rapport Miilos signalait déjà des locations irrégulières (associations diocésaines de Paris), non régularisées à ce jour. Certaines sont intervenues avant la prise en gestion par la RIVP : logements n° , n° , n° , n° , n° , n° . Les logements concernés n'ont pas été exclus du conventionnement. Cependant, la société a entamé le processus de régularisation. D'autres ont été réalisées soit, par la SAGI avant le transfert du patrimoine soit, par la RIVP : n° , n° , n° , n° . Aucune sanction financière ne peut être appliquée car les baux de location ont été signés avant 2000.

3.2.5 Accueil et hébergement des ménages en difficulté

3.2.5.1 Accord collectif départemental

Obs 6 : Les objectifs fixés à la RIVP dans le cadre de l'accord collectif départemental de Paris n'ont pas été atteints en 2011 et 2012.

Depuis 2008, les résultats sont les suivants :

Année	2008	2009	2010	2011	2012
objectifs	151	181	219	219	219
résultats	190	164	249	159	153

Dans les autres départements franciliens, la RIVP n'est pas signataire des accords collectifs départementaux.

3.2.5.2 DALO

La convention d'utilité sociale prévoit un objectif de 15 % d'attributions aux ménages prioritaires DALO. L'objectif est respecté. Ainsi au cours de l'année 2012, 339 dossiers de candidats DALO ont été présentés en CAL (257 en 2010 et 309 en 2011). Parmi ces dossiers, 18 ont été refusés par la commission (reste à vivre très faible) et 7 candidats ont refusé la proposition de logement (logement ne correspondant pas à leur souhait). Les trois principaux contingents mobilisés sont ceux du Préfet (560 logements), de la Ville de Paris (220 logements) et des collecteurs (115 logements).

3.2.5.3 Accompagnement social

En 2008, un pôle liaisons sociales a été créé au sein des trois directions territoriales afin de renforcer le suivi social des locataires. En charge principalement du pré-contentieux, les agents peuvent également être amenés à favoriser l'accès au logement des nouveaux entrants (étude des dossiers de candidats sortis de CHRS ou de ménages identifiés accord collectif départemental, contact avec les assistantes sociales de secteur, entretien personnalisé, participation à la signature des baux de location avec les chargés de clientèle, évaluation des risques locatifs en amont du passage en CAL).

Réponses de l'organisme	Nouvelles observations de la Miilos
<p align="center">Obs 4</p> <p>Il apparaît que le montant du loyer maximum ne figure pas sur les quittances lorsque le locataire loue également un parking. Nous allons résoudre ce problème technique d'ici la fin de l'année 2013.</p>	Dont acte.
<p align="center">Obs 5</p> <p>La RIVP a traité l'essentiel des situations signalées dans le rapport précédent, les dernières sont en cours de traitement.</p> <p>D'autres sont apparues dans les immeubles qui ont fait l'objet de conventionnement depuis le dernier rapport de la MILOS.</p> <p>Les précisions par dossier figurant ci-après détaillent l'état d'avancement des situations identifiées.</p>	
<p>Après contrôle sur site, il a été établi que le logement référencé était bien utilisé comme résidence principale par le</p>	
<p>La partie logement et la partie associative et culturelle sont bien dissociées. Aussi, en accord avec le réservataire, il a été convenu de faire glisser le bail au nom Un dossier d'attribution est en cours d'instruction.</p>	Vu.
<p>Il est prévu de faire un avenant à la convention APL afin de sortir le F7 qui est loué à un cabinet médical.</p>	Vu.
<p>Ce logement de type F2 fait partie d'un programme de 36 logements situés 2-4 Villa des Buttes Chaumont 75019 Paris.</p>	Vu.
<p>La RIVP a acquis cet immeuble de la SNI le 29 juillet 2011.</p>	
<p>La RIVP a signé une convention APL le 30 décembre 2011 afin de conventionner les 36 appartements en PLS.</p>	
<p>Ce logement a été loué par la SNI, précédent propriétaire de l'immeuble, à une SARL, aux termes d'un bail de six ans en date du 6 avril 2010. Ce logement est occupé par le gérant de cette entreprise et sa famille.</p>	
<p>Nous envisageons donc de délivrer congé pour la fin du bail, pour reprendre ce logement. Aucun transfert de bail ne devrait être envisagé. les revenus de l'occupant dépassant</p>	

Réponses de l'organisme	Nouvelles observations de la Miilos
<p>les plafonds de ressources PLS.</p> <p>Par ailleurs, une procédure contentieuse pour impayés à été engagée à l'encontre de la SARL, en audience le 4 juillet prochain.</p>	
<p>Régime juridique initial du groupe Loyers libres a été conventionné en PLS en 2012.</p> <p>Signature convention APL : 30/04/2012</p> <p>Ce logement est loué au gérant du garage, mais il a été constaté une sous-location organisée.</p> <p>À l'occasion du conventionnement la RIVP a décidé d'intégrer ce logement à la convention APL et de donner congé au garage.</p> <p>Fin du bail : 30/09/2016</p>	Vu
<p>Ce logement de type F2 fait partie d'un programme de 36 logements situés 2-4 villa des Buttes Chaumont 75019 Paris.</p> <p>La RIVP a acquis cet immeuble de la SNI le 29 juillet 2011.</p> <p>La RIVP a signé une convention APL le 30 décembre 2011 afin de conventionner les 36 appartements en PLS.</p> <p>Ce logement est loué à une personne morale ; nous avons prévu de lui délivrer congé à l'expiration du bail en cours.</p> <p>En 2011 la SNI ne nous avait pas transmis de copie de bail mais seulement la date d'effet au 01/01/2002 qui s'est avérée par la suite fausse.</p> <p>En effet, après avoir pris dernièrement contact avec la personne morale afin d'informer la gestionnaire de notre intention de procéder à la résiliation du bail par exploit d'huissier, la personne morale vient de nous transmettre une information que nous n'avions pas dans le dossier.</p> <p>À savoir que le contrat de location a été signé à l'origine entre COMADIM et la personne morale le 20/09/2000, avec une prise d'effet au 01/10/2000.</p> <p>Par conséquent, nous allons transmettre ce dossier à notre service contentieux afin qu'il délivre un congé par exploit d'huissier pour résilier le bail d'habitation avant l'échéance du prochain renouvellement.</p>	Vu.
<p>Bail de 2004 signé entre la SCI Colissé Rareté</p>	

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

et une Société. Rachat de l'immeuble par la RIVP le 29 juillet 2009. Suite au conventionnement du 26 novembre 2009, la RIVP a délivré le 1^{er} septembre 2010 un congé à cette Société, pour le 14 février 2013.

Vu.

Le logement est actuellement occupé par une salariée de la société et ses 2 enfants.

Cette personne s'est présentée en nos locaux le 25 février 2013 afin de connaître les possibilités de rester dans ce logement et d'obtenir le bail à son nom.

Elle nous a remis un chèque de son employeur pour honorer la totalité des sommes dues à fin février 2013.

Afin d'étudier sa demande, des documents complémentaires doivent nous parvenir.

À réception de ces derniers, si l'ensemble des conditions sont remplies, nous demanderons l'accord du réservataire.

Bail de 2006 signé entre Nexity Sagel et une SAS. Rachat de l'immeuble par la RIVP, le 13 octobre 2008. Suite au conventionnement du 10 août 2009, la RIVP a délivré le 20 février 2012, un congé à la SAS pour le 20 août 2012.

Vu.

Le logement est actuellement occupé par un ancien salarié de la SAS, actuellement en retraite.

Ce dernier souhaite obtenir un bail à son nom pour ce logement.

Afin d'étudier sa demande, des documents complémentaires doivent nous parvenir.

À réception de ces derniers, si l'ensemble des conditions sont remplies, nous demanderons l'accord au réservataire.

La Miilos prend note des régularisations à venir de ces différents dossiers.

Obs 6

L'objectif ACD se compte en mise à disposition et non en relogement effectif. Même si la RIVP n'a pas réalisé les 219 mises à disposition prévues pour les années 2011 et 2012, l'objectif est atteint à 93 % sur la période 2010-2012, ce qui est supérieur au taux de réalisation global au niveau du département de Paris puisque le taux global de réalisation s'établit à 91 % sur la même période.

Le constat fait par la Miilos se bornait à la période 2011-2012.

Il est constaté, sur l'ensemble des bailleurs concernés, une baisse globale des mises à disposition au titre de l'accord collectif

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

départemental qui s'expliquent également par le ralentissement de la rotation des logements PLUS et assimilés.

Dans un contexte de baisse du taux de rotation, la multiplicité des objectifs fixés (ACD, DALO, sortie de CHRS, échanges...), qui se sont superposés au fil des années, rend difficile et au fond assez peu cohérent l'atteinte d'un objectif pris séparément.

Ce constat est partagé par l'ensemble des bailleurs parisiens et une réflexion sur ce thème est en cours à l'échelle régionale sous l'égide de l'AORIF.

Cependant, les dossiers ne font pas systématiquement l'objet d'un repérage lors de l'attribution qui permettrait aux pôles liaisons sociales de pouvoir évaluer leur action en la matière. Les procès verbaux des CAL pourront utilement être complétés avec indication des mesures d'accompagnement mises en place, soit à la demande de la CAL, soit sur décision des pôles liaisons sociales en relation avec les travailleurs sociaux de secteur. Sur l'ensemble des trois directions territoriales, seuls 24 dossiers ayant bénéficié d'un accompagnement social à l'entrée dans les lieux en 2012 ont pu être repérés à la demande de la mission d'inspection (21 à la DT Nord, 3 à la DT Sud, 0 à la DT Centre).

Comme tous les bailleurs sociaux, la RIVP dispose de logements loués par des associations dans le cadre de l'intermédiation locative. Le transfert de bail au sous-locataire est rare (4 en 2012).

Des actions en vue du maintien dans le logement en cas d'impayés sont également menées (cf. § 3.4.2).

3.3 LOYERS ET CHARGES

3.3.1 Loyers

Seuls les logements dits « ILM 28 » soumis à l'article L. 442-10 du code de la construction et de l'habitation font l'objet d'une délibération du conseil d'administration sur l'augmentation annuelle des loyers. Cela ne concerne que 350 logements en 2012. Les hausses appliquées depuis 2008 s'établissent à :

	2008	2009	2010	2011	2012
Augmentations	1,80 %	2,38 %	0,80 %	1,10 %	1,90 %

S'agissant des loyers des autres logements, les augmentations suivent l'indice de référence des loyers (IRL) conformément aux dispositions inscrites dans les baux de location

Les loyers pratiqués des logements conventionnés sont portés au plafond maximum actualisé des conventions APL lors des relocations.

Le dispositif d'acquisition conventionnement d'immeubles souvent occupés permet à la société d'accroître de façon significative son parc de logement locatif social. Aussi, le conseil d'administration du 5 octobre 2010 a fixé les principes d'application des loyers en fonction des ressources des ménages et du niveau de loyer pratiqué avant le conventionnement

Afin de favoriser les échanges, la RIVP a mis en place une procédure de calcul des loyers dans le cas où les locataires sont disposés à échanger leur logement pour un logement plus petit

Le calcul du nouveau loyer doit toujours être favorable au locataire.

Dans leur ensemble, les logements non conventionnés disposent de loyers pratiqués en dessous du prix du marché⁷ : les prix varient de 4 €/m² à 35 €/m² avec une médiane d'environ 12 €/m².

La RIVP a mis en place une politique de réévaluation des loyers libres qui s'inscrit dans le cadre de l'art 17 C de la loi 89-462 du 6 juillet 1989. À l'échéance du bail, la procédure se déclenche s'il est constaté une différence de 20% entre le loyer pratiqué et la moyenne des loyers de référence issus de l'observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (OLAP).

⁷ Prix de location à Paris dans le parc privé (données : mars 2013) : mini 24,69 €/m² (19^{ème}) – maxi 37,59 €/m² (6^{ème})

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

3.3.2 Supplément de loyer solidarité

Obs 7 : La société a pratiqué, à partir du 1^{er} janvier 2010, un abattement temporaire sur les loyers correspondant à la différence entre l'application du barème national unique du SLS et l'application du barème modulé prévu aux articles L. 441-12 et R. 441-21-1 du CCH qui ne devait s'appliquer qu'à partir de la date de la signature de la CUS.

Réuni le 16 février 2010, le conseil d'administration a en effet décidé, à titre temporaire pour 2010 et jusqu'à l'entrée en vigueur de la convention d'utilité sociale, d'instituer un abattement temporaire sur les loyers des locataires assujettis au SLS au 1^{er} janvier 2010. Cet abattement correspondait à la différence entre l'application du barème national unique et l'application du barème modulé. Sa finalité était de limiter l'impact de la baisse des plafonds de ressources de 10,3 % suite à l'entrée en vigueur de la loi du 25 mars 2009.

Cet abattement sans fondement légal a permis à l'organisme de contourner l'application du barème national unique, et l'expose aux sanctions financières prévues par l'article L. 441-11 du CCH, égales à 50 % des sommes exigibles et non mises en recouvrement.

Cet aménagement a été prolongé après la signature de la convention d'utilité sociale jusqu'au 31 décembre 2012. L'abattement mensuel représentait 143 k€ en 2010, 133 k€ en 2011 et 138 k€ en 2012.

1 696 ménages étaient assujettis au SLS au 31 décembre 2012 soit 11,5 % des ménages enquêtés (2 135 en 2011). 70 locataires ont des revenus qui dépassent de deux fois les plafonds applicables à leur logement. Mais 25 locataires sont exclus du dispositif en raison de leur âge (plus de 65 ans). Le SLS forfaitaire s'applique à 72 ménages pour défaut de réponse.

3.3.3 Charges

Le traitement des charges (estimation des provisions et régularisation) est décentralisé. Les responsables d'agence, secondés par les assistants budgétaires (postes créés depuis la réorganisation) préparent les dossiers de charges en vue de leur présentation aux amicales de locataires. Dans les directions territoriales, les comptables et les contrôleurs de gestion vérifient l'exactitude des imputations et analysent les écarts. Les délais de régularisation sont satisfaisants (quittancement en avril de l'année suivante).

Obs 8 : La gestion des charges comporte des faiblesses : l'estimation des provisions de charges manque dans certains cas de fiabilité, le montant des charges est parfois élevé et des charges récupérables ne sont pas facturées aux locataires.

- L'examen de la régularisation des charges de l'année 2011 fait ressortir un surprovisionnement global de 6 %. Cependant, pour plus de 10 % des programmes les appels de charges ont été de 20 % supérieurs ou inférieurs aux charges constatées. Cet écart trouve notamment son origine dans la mauvaise estimation des consommations d'eau et de chauffage, ou la non-prise en compte des modalités des nouveaux contrats.
- Concernant le niveau de charges en 2011, le coût au m² de surface habitable (SH) ressort en moyenne à 21 € (20,7 € hors ascenseur), situant la RIVP en dessous de la médiane régionale établie par l'observatoire de l'Union sociale pour l'habitat (29,4 € en 2010) même si la comparaison est en partie faussée par la décision de l'organisme de ne pas récupérer certaines dépenses auprès des locataires. Cependant, pour plus de 7 % du patrimoine, ce montant excède 30 €, en raison de facteurs divers : coût élevé du chauffage ou de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, faible répartition des charges sur des programmes de petite taille... En outre, depuis 2010, la société applique une 3^e ligne sur quittance pour le financement des travaux d'amélioration énergétique.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 7

Il n'y a aucune anomalie dans l'application du SLS. Comme la mission l'analyse elle-même, et comme le montrent les avis d'échéances, la RIVP a pratiqué un abattement temporaire sur les loyers, ce que permet la réglementation.

Dès lors qu'ils sont inférieurs aux loyers maximum prévus par la réglementation, la politique en matière de loyers est une compétence du Conseil d'administration.

La préfecture, dans le cadre de la RIVP ou dans celui du contrôle de légalité pour les offices HLM, n'a d'ailleurs fait aucune observation suite à l'envoi des décisions du Conseil d'administration relatives à ces dispositions.

Sauf à enlever tout sens à la réglementation sur le SLS, on ne peut affirmer, comme le fait l'organisme, que la réglementation est respectée quand il calcule effectivement un SLS, le facture aux locataires, et diminue le loyer payé du montant correspondant.

Obs 8

- La sous-estimation des provisions concerne d'une part des groupes gérés par l'agence mise en exploitation. Il s'agit d'immeubles rachetés, partiellement occupés, de petites tailles et devant faire l'objet d'une réhabilitation lourde. D'autre part des groupes en exploitation.

Pour les groupes gérés par l'agence mise en exploitation, lors de la reprise de ces immeubles par la RIVP, nous souhaitons dans un 1^{er} temps ne pas modifier la facturation des locataires en place. En effet, le rachat par un bailleur social d'immeubles occupés est source d'inquiétude pour ces locataires et nécessite de la pédagogie. Nous sommes cependant amenés à souscrire de nouveaux contrats dès la reprise. L'ajustement des provisions ne se faisant qu'après une année d'exploitation.

Pour les autres groupes, la sous-estimation est souvent liée et comme indiqué dans le rapport, aux estimations de consommation d'eau et de chauffage. Estimations erronées qui entraînent également un sur-provisionnement sur certains groupes.

Vu.

Réponses de l'organisme

C'est pourquoi la RIVP travaille actuellement sur la maîtrise de ces 2 postes.

Concernant la maîtrise de l'eau, nous déployons actuellement le marché d'installations et de remplacements des compteurs d'eau individuels. À l'issue de ce marché, la facturation auprès de nos locataires se fera au réel, facturation à n+1 de la consommation réelle.

À ce jour, la RIVP a mené un test sur 2 groupes, au 121 rue Nationale et au 29 rue de Gergovie.

Pour le chauffage, le pôle « énergie fluide » créé en septembre 2011 a dans ses objectifs une analyse des consommations ainsi qu'un rôle d'alerte auprès des agences. Ces analyses nous permettront de mieux appréhender ce poste et donc d'ajuster au mieux les acomptes appelés auprès des locataires.

Nouvelles observations de la Miilos

Il est pris note des expérimentations en cours.

La RIVP s'est engagée dans des actions de baisse des charges de fluides (eau, électricité) et de chauffage : travaux d'isolation des immeubles dans le cadre du Plan Climat et mise en place de protocoles de suivi de consommations avant/après travaux de réhabilitation thermique (cf. ZAC Saint-Charles - livraison printemps 2013), sensibilisation des locataires aux économies d'eau et aux réductions des consommations (extension à tout le patrimoine de compteurs individuels, déploiement progressif de la télé-relève, installation d'économiseurs sur les robinets en collaboration avec Eau de Paris, distribution du « guide des gestes verts ») et formation des responsables techniques de secteur et des gardiens.

Par ailleurs, en 2012 et 2013, sous le pilotage de la direction technique, un observatoire des charges, de création récente, a rendu ses premières études sur les consommations des années 2008 à 2011 (identification des groupes les plus chers) et un groupe de travail aura pour mission d'évaluer les charges énergétiques dans les projets de construction ou réhabilitation.

- Les dépenses récupérables relatives à la remise en état des logements (REL) suite au départ des locataires ne sont pas récupérées faute d'établir des états des lieux probants (absence de grille de vétusté pour l'état des lieux de sortie).
En outre, l'analyse de la régularisation des charges de l'exercice 2011 fait ressortir la non-récupération de charges relatives aux consommations de fluides estimées à 300 k€⁸ : afin d'éviter une régularisation jugée excessivement débitrice, des responsables d'agence ont décidé de retirer ce montant de la masse des charges récupérables. Les responsables comptables des directions territoriales, pourtant seuls habilités à saisir ce type d'écriture, n'ont pas effectué à cette occasion un contrôle interne suffisant.
Ces dépenses non-récupérées sont donc prises en charge par la RIVP et pèsent sur le coût de gestion. Pourtant, comme l'énoncent les principes comptables - rappelés dans la procédure interne de juin 2009 -, les éléments comptables imputés sur des postes budgétaires récupérables ne doivent pas avoir d'impact sur le résultat de la société, l'ensemble des charges récupérables étant refacturées aux locataires en place.
- Enfin, les règles et les prérogatives des intervenants dans le circuit de régularisation (assistants budgétaires, responsables d'agence, comptables en DT) gagneraient à être rappelées dans une procédure actualisée qui tienne compte également de la réorganisation intervenue fin 2011.

3.4 TRAITEMENT DES IMPAYES

Le tableau suivant, qui reprend l'évolution de la répartition des modes de paiement entre 2008 et 2011, fait ressortir le développement des prélèvements automatiques (2 prélèvements par mois), le recul des chèques et la hausse conjoncturelle des virements et mandats, due aux difficultés financières des ménages :

Modes de paiement	2008	2011
Chèques	21,4 %	19,5 %
Prélèvements	61,2 %	62,2 %
Titres interbancaires de paiement	10,4 %	9,6 %
Virements, mandats	7 %	8,7 %

L'édition et l'envoi des avis d'échéance -comme celui de la première relance- sont sous-traités à un prestataire ; l'objectif à terme est de dématérialiser ces documents.

⁸ Des montants anormalement négatifs ont été relevés dans les dépenses régularisées de chauffage (recueil sur les charges renseigné par l'organisme dans le cadre de la mission d'inspection). L'analyse recoupe les remarques issues de l'audit interne mené par la RIVP sur les achats de la gérance en 2012, qui pointe également d'autres charges récupérables non-récupérées : dépannages d'urgence, primes fixes payées par la RIVP à la Compagnie parisienne de chauffage urbain, TFPB concernant des locaux d'activité, charges d'enlèvement des ordures ménagères (groupe n° 19002 - Garage des deux moulins, situé à la DT Sud).

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

- La très faible refacturation de réparations locatives suite à départ de locataire est principalement liée à l'absence de grille de vétusté négociée avec les représentants de locataires siégeant au conseil de concertation locative et donc opposable à l'ensemble des locataires.

La mise en place de cette grille est intégrée aux travaux à mener sur 2014-2015.

Compte-tenu du faible taux de rotation (durée d'occupation des appartements actuellement de près de 25 ans), cette question n'apparaît, néanmoins, pas prioritaire.

Il est pris note de l'engagement de la société.

L'organisme n'apporte pas de réponse quant au niveau élevé des charges de certains groupes, et à la nécessaire formalisation du rôle des intervenants dans le circuit de régularisation.

Le traitement des impayés est déconcentré : phase pré-contentieuse en agence (chargées de clientèle : relances et mise au point de plans d'apurement), phase contentieuse en direction territoriale (chargées de contentieux des pôles contentieux : gestion des dossiers depuis la 3^e relance jusqu'au recouvrement des locataires partis). Parallèlement, le pôle liaisons sociales en direction territoriale est susceptible d'intervenir à différents stades de la procédure (prévention, accompagnement social). Les impayés sont d'ailleurs envisagés comme une porte d'entrée pour détecter d'autres problèmes (addiction, violences conjugales...). Au siège, la direction juridique a un rôle de support et de veille juridique.

La collaboration entre les intervenants dans le domaine des impayés au sein des directions territoriales a été renforcée par la mise en place des commissions mensuelles qui examinent les dossiers des locataires en situation d'impayés avancée et décident des suites à leur donner lors des étapes décisives (passage au contentieux, bilan social avant assignation au tribunal ou expulsion). Outre les dispositifs habituels (FSL maintien), des pratiques internes ont été mises en place pour limiter le nombre d'expulsions : note préalable des responsables liaisons sociales et contentieux à la direction générale, comité de prévention des expulsions présidé par le directeur général, sursis aux expulsions dans les cas sociaux ou familiaux les plus critiques, solution de relogement immédiat après expulsion. Des résultats sont perceptibles : le nombre d'expulsions pour impayés baisse sur la période (34 en 2011 contre 63 en 2008), et cela malgré l'accord plus systématique du concours de la force publique à Paris.

Concernant les locataires partis, la société fait appel à des prestataires extérieurs pour des recherches d'adresses et, selon les directions territoriales, pour le recouvrement des créances non-titrées.

Les procédures sont formalisées, réactualisées et ont fait l'objet d'audits internes. Elles sont dans l'ensemble bien appliquées mais quelques dysfonctionnements ont été notés dans certains cas : traitement social tardif face à l'aggravation de la dette, non-transmission d'une agence à sa direction territoriale d'un dossier relevant du contentieux, utilisation insuffisante des protocoles de cohésion sociale, pourtant ultime recours avant l'expulsion

Comme l'atteste le tableau suivant, les mesures mises en œuvre par la société ont un impact globalement positif sur l'évolution du montant des impayés de 2008 à 2011 :

(en k€)	2008	2009	2010	2011
Montant des créances douteuses (cpte 416)	11 673	13 365	14 192	13 637
Admissions en non-valeur (+)	1 475	1 374	1 446	1 567
Recouvrement sur admissions en non-valeur (-)	18	120	124	137
Total des créances douteuses	13 131	14 619	15 514	15 067
En % des produits	2,95	3,15	3,28	3,13
En jours de quittancement	10,8	11,5	12	11,4
Montant des créances simples (cpte 411)	37 503	40 591	51 233	43 053
Total du stock d'impayés	50 633	55 210	66 748	58 119
En % des produits	11,38	11,91	14,13	12,08
En jours de quittancement	41,5	43,5	51,6	44,1

Le montant des créances douteuses augmente mécaniquement du fait de la croissance du patrimoine de la RIVP, passant de 11 673 k€ en 2008 à 13 637 k€ en 2011.

Mais rapportées aux produits, les créances douteuses se stabilisent à un niveau assez bas, autour de 3 %, traduisant une bonne maîtrise des impayés.

La part des locataires partis dans les créances douteuses, plus difficile à recouvrer, augmente cependant sur la période (34,7 % en 2010 contre 20,6 % en 2008).

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 9 : Le passage en pertes irrécouvrables n'est pas examiné par le conseil d'administration.

L'admission en non-valeurs (ANV) des créances jugées irrécouvrables est décidée par les responsables d'agence puis les dossiers sont validés par les directeurs territoriaux. Mais ces décisions ne sont pas soumises à l'examen du conseil d'administration qui, s'il bénéficiait d'une bonne information sur ce thème pourrait demander des précisions sur les procédures qui ont été menées pour le recouvrement de ces impayés. Le montant des ANV est assez constant d'une année sur l'autre, sauf en 2011 où l'apurement, plus marqué, excède 1 500 k€.

Avec un ratio global locataires « créances non-douteuses + créances douteuses + admission en non-valeur – recouvrement sur ANV / loyers et charges quittancés » (cf. tableau supra) égal à 14 %, la société se situe en 2010 en dessous de la médiane des SA HLM (15,8 %) et de celle des OPH franciliens (17,4 %).

3.5 QUALITE DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

3.5.1 Gestion de proximité

La réorganisation de la proximité réalisée en septembre 2011 a permis de repositionner les agences au service des locataires avec un gardiennage renforcé. En effet, on dénombre 656 gardiens et employés d'immeuble. Ce bon niveau de gardiennage mérite d'être souligné et va au-delà du ratio défini dans la convention d'utilité sociale avec un gardien pour 85 logements. Les gardiens disposent d'un logement de fonction et d'une loge équipée d'outils informatiques. Ils sont placés sous l'autorité de responsables techniques de secteur, aidés d'une assistante technique. Associés à cette équipe, des chargés de clientèle assurent la gestion administrative des dossiers des locataires. Le responsable de secteur, le chargé de clientèle et le gardien sont bien identifiés auprès des locataires. La visite de patrimoine a permis de noter la qualité et le respect de l'affichage dans les halls (numéro d'urgence, coordonnées téléphoniques des agents RIVP, information sur les travaux, horaires de l'entretien ménager...).

Détaillées dans une fiche de poste, les missions des gardiens portent principalement sur l'accueil des locataires, l'entretien ménager, le traitement des ordures ménagères, le contrôle des entreprises extérieures.

Obs 10 : Des registres de sécurité n'équipent pas toutes les loges des gardiens.

Ainsi, les gardiens des groupes n° 8012 (Nationale) et n° 7093/14102/1573 (Bagnolet zone verte) n'ont pas pu fournir à la mission d'inspection les registres de sécurité. Il est rappelé que la société doit pouvoir justifier, au travers d'un registre de sécurité, l'exécution des obligations d'entretien et de vérification des équipements mis en place pour permettre la protection des habitants des immeubles.

Un dispositif d'astreinte à deux niveaux existe : les cadres d'astreinte de 1^{er} niveau sont composés des responsables d'agence des directions territoriales, les cadres d'astreinte de 2^e niveau sont composés des membres du comité de direction de la RIVP (à l'exception du directeur général et de la directrice de la communication). En dehors des horaires d'ouverture de bureaux, une plate-forme téléphonique est chargée de réceptionner les appels des locataires ou des gardiens faisant état de pannes ou de sinistres.

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

- Le passage en pertes irrécouvrables n'est pas examiné par le conseil d'administration.

Les sociétés d'économie mixte n'ont aucune obligation légale de présentation des pertes irrécouvrables.

Par ailleurs, il existe une procédure interne qui cadre bien ce sujet avec un circuit de traitement bien formalisé, la responsabilité incombe aux directeurs territoriaux (cf. procédure des créances irrécouvrables).

Cette procédure est conduite sous la responsabilité directe des directeurs territoriaux. Les pertes apparaissent par ailleurs correctement maîtrisées. Cette donnée pourra néanmoins être présentée pour information au Conseil d'administration.

La présentation au conseil d'administration des pertes liées aux impayés est un élément intéressant d'information.

Obs 10

- Une liste du matériel nécessaire au gardien a été réalisée et diffusée par le CHSCT avant 2011 et comprend bien le registre de sécurité. Cette liste est à présent sur Isidoor. Elle est de plus insérée dans le classeur remis à chaque nouvel embauché depuis octobre 2012.
- Plusieurs rappels sur l'obligation réglementaire d'utiliser un registre de sécurité ont été faits :
 - dans les CR de CHSCT du 14/06/2011 et 20/09/2011,
 - lors des points sécurité (réalisés avec chaque Direction Territoriale) de septembre 2011,
 - dans le cahier de préconisation de la Direction Technique, ISIPRECO (sorti en octobre 2012).

Une commande de 100 registres de sécurité a été faite en mars 2013 par le siège pour les sites qui seraient encore non équipés.

La société reconnaît que certains sites étaient non équipés de registres de sécurité. Il est pris note de la régularisation effectuée.

3.5.2 Relations avec les locataires

3.5.2.1 Traitement des réclamations

Obs 11 : La traçabilité des réclamations orales n'est pas réalisée.

Il n'existe pas d'outils informatiques dédiés à l'enregistrement des réclamations déposées par les locataires auprès des gardiens qui permettrait un traitement plus rapide des problèmes rencontrés. Un cahier des réclamations, à disposition dans la loge, permet de noter les sollicitations. Elles sont transmises par mail au responsable technique de secteur ou celui-ci les relève lors de ses visites sur site. Aucune statistique globale n'est réalisée par l'organisme. Les agences ne sont pas en capacité de pouvoir transmettre un état précis des réclamations enregistrées sur une année donnée (nombre, typologie, délais de traitement, réponses apportées...). Seuls les courriers transmis par les locataires font l'objet d'un enregistrement et d'un suivi.

On peut noter également le retour réalisé par la médiatrice de la Ville de Paris qui enregistre chaque année les interventions des locataires de la RIVP. Ainsi, en 2012, 49 demandes ont été enregistrées. Elles concernent majoritairement les travaux dans le logement et les troubles de voisinage. Dans 29 % des cas, la RIVP maintient sa position et 25 % des demandes font l'objet d'une résolution favorable au locataire.

3.5.2.2 Enquête de satisfaction

Chaque année, la RIVP réalise une enquête de satisfaction auprès d'un échantillon de locataires.

Le taux de satisfaction global est de 80 %, stable depuis 2010. Des indicateurs sont à la hausse, notamment la qualité des travaux dans les parties communes (+ 4,2 points entre 2009 et 2012), l'état des ascenseurs (+ 5,4 points). Mais d'autres au contraire se dégradent, par exemple l'accueil téléphonique (- 3,2 points en 3 ans). Parmi les points à améliorer, il convient de citer la propreté des parties communes dont le taux de satisfaction (74 %) reste en-dessous du niveau fixé dans le cadre de la convention d'utilité sociale (78 %). En particulier, la propreté des parkings est un thème d'insatisfaction continu (- 13,7 points depuis 2009).

3.5.2.3 Concertation locative

Mis en place en 2002, le plan de concertation locative a fait l'objet de plusieurs actualisations dont la dernière date de 2011. Le conseil de concertation locative (CCL) se réunit en moyenne deux fois par an. Chaque réunion fait l'objet d'un compte-rendu. Sur la période 2011/2015, plusieurs thèmes prioritaires ont été définis par les membres du CCL dont l'individualisation des compteurs d'eau, la maîtrise des charges, le traitement des réclamations des locataires, le suivi de la convention d'utilité sociale.

3.6 CONCLUSION SUR L'EVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE

L'occupation sociale voire très sociale est de plus en plus marquée dans les logements gérés par la RIVP. Cependant, l'organisme rencontre des difficultés à atteindre les objectifs dans le cadre de l'accord collectif départemental et à permettre à un plus grand nombre de locataires de changer de logement plus adapté à leur besoin. Les efforts engagés par la société dans la réorganisation de la proximité ont permis d'obtenir des résultats notables. Cependant, elle devra améliorer certains points de gestion comme la location aux personnes morales, la récupération des charges, la traçabilité des réclamations.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 11

Depuis 2010, LA RIVP s'est engagée dans une politique volontariste d'amélioration de la qualité de ses prestations au service de ses locataires. Le premier volet appelé CARL (Cap sur l'Amélioration de la Relation Locataire) a permis de mener des actions concrètes telles que :

- La formation des équipes à la réponse téléphonique,
- L'harmonisation des affichages dans les halls,
- L'information systématique des habitants sur les travaux réalisés,
- La mise en place d'un premier niveau de traçabilité pour les demandes écrites.

Parallèlement, les enquêtes de satisfaction menées annuellement par la RIVP ont montré une attente toujours forte des locataires sur la réponse aux demandes sur 3 axes principaux : la qualité, la traçabilité, et le respect des délais.

La décision a donc été prise de doter l'entreprise d'un outil informatique de gestion de l'ensemble des demandes faites, quelque soit leur mode d'expression (courrier, téléphone, rencontre).

Cet outil sera accessible dès octobre 2013 par l'ensemble des salariés de la gérance y compris les gardiens dont les loges ont été équipées d'outils informatiques dès 2007/2008.

Pour compléter le dispositif, et dans un souci de professionnalisation des équipes, il a été par ailleurs décidé, de scinder le traitement des demandes de niveau 1 (réponses courantes) et celle de niveau 2 nécessitant une approche plus personnalisée et contextuelle.

Ainsi une plate-forme d'accueil téléphonique, dénommée Service Relation Locataires (SRL), sera ouverte début octobre afin d'accueillir l'ensemble des appels des clients-locataires et de traiter directement les demandes de niveau 1.

Ce service, composé d'une équipe de conseillers locataires, alimentera au quotidien l'outil de gestion des demandes et veillera à la qualité des réponses apportées.

La Miilos prend note de la réorganisation envisagée pour rendre performant le traitement des réclamations.

Réponses de l'organisme

Au sein des agences, les collaborateurs devront traiter les demandes de niveau 2 et les demandes faites par courrier.

L'ensemble de ce dispositif a pour objectif de faciliter et fiabiliser la relation client. La direction de la qualité de services, nouvellement créée, aura pour principale mission d'accompagner et animer ce dispositif, et de donner de la visibilité aux acteurs opérationnels à travers des indicateurs quantitatifs et qualitatifs.

Nouvelles observations de la Miilos

3.6 CONCLUSION SUR L'ÉVALUATION DE LA POLITIQUE SOCIALE

Comme il a été indiqué en réponse aux observations ponctuelles, la RIVP ne partage pas les conclusions en matière d'échanges et d'accords collectifs.

Concernant les autres points, la MILOS aura observé que les travaux sont largement engagés. S'agissant enfin des réclamations, la traçabilité n'est pas une fin en soi, l'objectif est d'améliorer le traitement de celles-ci dès lors qu'elles sont justifiées.

La traçabilité participe à l'amélioration du traitement des réclamations.

4. PATRIMOINE

4.1 CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2012, la RIVP gère 50 397 logements familiaux et 69 foyers totalisant 4 232 équivalents-logements. On dénombre également 34 802 parkings et 2 324 commerces. Le nombre de logements non conventionnés est de 17 670, principalement loyers libres, PLI, loi 1948. L'âge moyen du parc est de 48 ans.

De plus, depuis 2007, la RIVP est propriétaire de 801 logements repris à la SGJA et confiés en gestion à la SA d'HLM HSF.

La majorité des immeubles sont situés à Paris (50 272 logements) et concentrés dans les 13^e, 19^e et 20^e arrondissements, le reste étant réparti sur 4 départements franciliens. La part de logements situés dans les arrondissements disposant de moins de 20 % de logements sociaux (zone de déficit en logement social) représente 37 % du parc parisien

Elle détient 17 997 logements en pleine propriété (449 logements sont situés dans des groupes partagés en propriété entre la RIVP et la Ville de Paris), et 36 672 logements sont gérés par bail emphytéotique (Ville de Paris et AP-HP). Il convient de noter que les immeubles acquis en propre par la RIVP seront remis à la Ville de Paris à l'échéance du 31 décembre 2043 (clause maintenue dans le cadre du protocole d'accord concernant la résiliation des conventions).

Peu de résidences se situent en zone urbaine sensible (3 %) mais plus de 3 000 logements se situent dans le périmètre du grand projet de renouvellement urbain (GPRU)⁹, zone dans laquelle la Ville de Paris exonère les locataires du SLS.

4.2 STRATEGIE PATRIMONIALE

Le plan stratégique de patrimoine (PSP) a été adopté par le conseil d'administration du 13 avril 2010. Il couvre la période 2010-2016. Les objectifs visent à définir une politique et des objectifs en matière de développement de l'offre et de pérennisation du parc existant. Aucune vente aux locataires n'est envisagée.

La convention d'utilité sociale conforte ses axes stratégiques avec :

- le financement annuel de 1 040 logements (800 logements familiaux et 240 logements étudiants) en 2011, 2012 et 2013 ramené à 650 logements (500 logements familiaux et 150 logements étudiants) sur les 3 années suivantes.
- des engagements financiers importants pour répondre aux exigences du Plan Climat, la rénovation thermique de 8 000 logements ILM 28 avec 153 M€ sur 10 ans, des dépenses de grosses réparations et d'entretien courant estimées à plus de 1 000 € par logement.

4.3 DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE

4.3.1 Rythme de construction des 5 dernières années et objectifs de production

L'activité de production de logements par la RIVP est toujours active. De 2008 à 2012, 8 745 logements y compris des logements foyers ont été financés soit une moyenne annuelle de 1 749 logements :

- 6 294 logements en opérations nouvelles.
- 2 451 logements déjà en gestion au sein de la RIVP et conventionnés en PLUS et en PLS en 2011 et 2012. Environ 1 000 logements supplémentaires sont prévus en conventionnement PLS en 2013.

⁹ La RIVP est présente sur 6 sites parmi les 11 que compte le GPRU.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

20 % de la production est consacrée à des logements PLAI.

Les logements livrés entre 2008 et 2012 s'élèvent à 4 949 logements soit en moyenne 990 logements par an :

	Logements familiaux	Logements foyers	Total
Construction neuve	890	1 689	2 579
Acquisition amélioration et acquisition conventionnement	1 901	394	2 295
VEFA	75		75
Total	2 866	2 083	4 949

Le rééquilibrage territorial de répartition du logement locatif social voulu par la Ville de Paris amène la RIVP à privilégier, dans la mesure du possible, la production de logements dans les arrondissements ciblés comme « zone de déficit en logement social ». Ainsi, 50 % des logements ont été livrés dans ces arrondissements Les logements PLS participent à la diversification des produits dans les arrondissements déjà bien dotés en logements sociaux, comme le 19^e par exemple.

Les livraisons futures jusqu'en 2016, totalisent 1 963 logements familiaux et 2 294 équivalents-logements foyers et résidences sociales.

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

L'organisation mise en place au sein de la direction de la construction lui permet d'assurer avec efficacité le montage et le suivi des opérations en construction neuve, en acquisition amélioration et celles identifiées au titre du Plan Climat. Ainsi, la RIVP est en capacité de pouvoir répondre aux objectifs de développement de logements sociaux sur le territoire parisien tels que définis par le programme local de l'habitat de la Ville de Paris.

Comme tous les bailleurs parisiens, la RIVP est confrontée à des difficultés d'ordre technique ou architectural qui expliquent pour certaines opérations des coûts de revient élevés : accès difficile au chantier, parcelle de terrain étroite, immeubles insalubres, construction ou réhabilitation en sites protégés avec des prescriptions architecturales demandées par les architectes des bâtiments de France. Cependant, estimés à environ 4 200 €/m² de surface habitable (3 500 €/m² pour les VEFA), les coûts de revient sont maîtrisés. Le contrôle des délais n'appelle pas de remarque particulière.

La RIVP ne dispose pas de réserve foncière. La Ville de Paris positionne la RIVP comme maître d'ouvrage d'opérations situées dans des ZAC, en diffus après préemption (le plus souvent, il s'agit d'immeubles acquis occupés). Le recours à la VEFA est également privilégié notamment dans les zones de déficit en logement social dans lesquelles le plan local d'urbanisme prévoit que les promoteurs privés présentant une opération de plus de 800 m² de SHON de logements doivent consacrer au moins 25 % de cette surface au logement social.

Afin de répondre aux observations formulées par le dernier rapport Miilos, le processus de consultation annuelle de la maîtrise d'œuvre avec la constitution d'un vivier d'architectes en vue de la passation ultérieure d'un marché à procédure adaptée pour une opération précise a été supprimé en 2010. Désormais, la maîtrise d'œuvre pour les projets de construction neuve est désignée par un jury suite à un concours d'architectes avec un appel d'offres à l'échelle européenne et, pour les réhabilitations des immeubles existants, elle est soumise à un appel d'offres restreint avec publicité.

La création d'une agence de mise en exploitation (positionnée à la direction de la gérance comme lien fonctionnel avec les directions territoriales) permet d'optimiser la mise en service des immeubles et de réduire ainsi les délais de location des logements.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

4.4 MAINTENANCE DU PARC

Le parc de logements géré par la RIVP est de qualité et bien entretenu. Les dépenses consacrées à la maintenance du parc sont élevées (plus de 15 % des loyers) (cf. § 6.2) et stables depuis 2008.

L'entretien courant (y compris la remise en état des logements avant la relocation) représente plus de 50 % des dépenses de maintenance tout au long de la période étudiée.

Entre 2 000 et 2 400 logements se libèrent chaque année. Le budget consacré à la remise en état des logements est plus élevé que celui constaté chez d'autres bailleurs HLM. Un standard de rénovation des locaux vacants a été mis en place afin de diminuer ces dépenses qui se sont élevées à 6 492 € par logement en 2010, 8 450 € en 2011 et 8 653 € en 2012. Un objectif de 6 850 € par logement a été fixé en 2013.

Les états des lieux à la sortie du locataire sont réalisés par les inspecteurs de travaux sur locaux vides (3 postes créés dans chaque direction territoriale). Cependant une partie des gardiens est rémunérée pour assurer également cette tâche. Dans ce cas, l'inspecteur doit visiter à nouveau le logement pour évaluer les travaux à réaliser par l'entreprise prestataire ce qui constitue une redondance des tâches.

Les pôles travaux des directions territoriales sont chargés de l'exécution et du suivi du plan pluriannuel de travaux notamment le gros entretien. Ils assurent en particulier le montage et le suivi des opérations spécifiques appelées « Plan Climat progressif »¹⁰.

La direction technique assure l'harmonisation de la politique d'entretien et de réhabilitation du parc de logements de la RIVP. Il a été décidé de centraliser le montage financier des opérations Plan Climat, le suivi de l'entretien des ascenseurs et du chauffage collectif au sein de cette dernière mais également le programme spécifique de travaux sur l'ensemble des groupes ILM 28 (8 000 logements). Au cours des 10 ans à venir, 153 M€ seront dédiés à la rénovation des immeubles (sécurité, amélioration de la performance énergétique).

Les diagnostics amiante sur les parties communes ont été réalisés en 2005. Afin de répondre aux nouvelles exigences réglementaires de 2011, deux marchés ont été notifiés en novembre 2012 pour refaire le diagnostic sur les parties communes et réaliser un diagnostic des parties privatives.

La société dispose d'un parc de 2 250 ascenseurs. Les travaux de modernisation des appareils ont été réalisés dans le respect des échéances fixées par la loi sur la sécurité des ascenseurs existants. Le contrôle quinquennal a été effectué en 2012.

4.5 DEVELOPPEMENT DURABLE

Le développement de l'offre de logement et la réhabilitation du parc existant doivent respecter les exigences du Plan Climat initié par la Ville de Paris. Les objectifs de consommation à atteindre sont de 50 kWh/m²/an voire en-deçà sur la construction neuve (cf. livraison en 2013 du 1^{er} immeuble à énergie positive situé rue Guénot à Paris dans le 11^e arrondissement), 80 kWh/m²/an sur l'acquisition amélioration et la réhabilitation. À titre de comparaison, la consommation moyenne du parc de la RIVP est de 202 kWh/m²/an¹¹. Près de 30 % des logements sont classés en E, F et G.

¹⁰ Plan Climat Standard : travaux complets sur l'immeuble – Plan Climat Progressif : travaux de performance de l'enveloppe (isolation des façades, remplacement des menuiseries, amélioration des ventilations).

¹¹ Mode de chauffage : électricité (42 %), Gaz (32 %) et CPCU (26 %) – Collectif (56 %) et individuel (44 %).

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Les travaux de rénovation énergétique Plan Climat Standard concernent 1 000 logements par an depuis 2009 et 500 logements supplémentaires depuis 2011 pour les travaux Plan Climat Progressif. 46 groupes (6 080 logements) sont en programmation financière jusqu'en 2013. Les premières livraisons doivent intervenir en 2013 et 2014. Le coût est estimé à 26 000 € par logement avec des subventions apportées par la Ville de Paris à hauteur de 8 000 € par logement, portées à 12 000 € par logement si des travaux supplémentaires sont engagés.

Les diagnostics de performance énergétique ont été réalisés sur l'ensemble du patrimoine. En 2012, à l'occasion d'un audit technique de tous les groupes immobiliers, une évaluation des consommations énergétiques a été réalisée afin notamment de déterminer les groupes les plus consommateurs à inscrire en rénovation dans le Plan Climat.

La maîtrise des charges des locataires s'accompagne également d'une sensibilisation de ces derniers aux démarches engagées par la RIVP (mise en place de compteurs d'eau télé-relevés, pose d'économiseurs d'eau, tri sélectif, pose d'ampoule basse consommation dans les logements lors des travaux de relocation, livret d'accueil sur les gestes verts...).

4.6 VENTE DE PATRIMOINE

Chaque année, le conseil d'administration se prononce contre la vente de logements aux locataires, eu égard à la forte tension de la demande locative et aux objectifs fixés par la Ville de Paris en terme de logement social.

4.7 FOYERS ET RESIDENCES SOCIALES

Le nombre important de foyers dont la RIVP assure la gestion patrimoniale a nécessité de créer un service composé de 4 agents exclusivement dédié au suivi des 69 foyers et résidences sociales (résidences pour étudiants gérés par le CROUS, foyers pour personnes âgées le plus souvent gérés par le centre d'action sociale de la Ville de Paris, centres d'hébergement et d'urgence, foyers pour jeunes travailleurs...). Cela représente 4 232 équivalents-logements. Il convient de souligner la qualité du suivi mis en place (procédures, tableaux de bord, suivi financier, plan de travaux...).

Sur les deux dernières années plus de 360 équivalents-logements ont été mis en service. L'objectif fixé par la RIVP est d'atteindre 200 par an à compter de 2013.

La rénovation des structures existantes s'inscrit dans une politique de traitement des groupes les plus consommateurs d'énergie. La première opération financée au titre du Plan Climat a été réalisée en 2011 (foyer pour personnes âgées situé 7, rue Pajou dans le 16^e arrondissement).

L'actualisation des conventions¹² a été l'occasion de clarifier les travaux à la charge du propriétaire et ceux relevant du gestionnaire. 11 conventions restent encore à finaliser.

Un plan stratégique de patrimoine spécifique pour les foyers est en cours d'élaboration. L'avenant à la convention d'utilité sociale, signé le 28 septembre 2012, définit la politique patrimoniale et d'investissement de l'organisme ainsi que ses engagements pour les logements-foyers.

4.8 CONCLUSION DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

L'organisation mise en place au sein de la RIVP lui permet à la fois de satisfaire les attentes de la Ville de Paris en termes de développement de logements en particulier sur les arrondissements en déficit de logements sociaux, et d'assurer un bon niveau de maintenance du parc existant en lien avec les exigences du Plan Climat.

¹² Sur le modèle de la convention type UNAF0-AORIF de septembre 2011.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

5. RENOVATION URBAINE

La Ville de Paris a engagé depuis plusieurs années le renouvellement urbain de quartiers classés en Grand Projet Urbain (GPRU). La RIVP est maître d'ouvrage dans ces projets et en particulier dans le GPRU « Château Rouge » (18^e), le GPRU « Paris Nord Est » (19^e) et le GPRU « Saint-Blaise » (20^e).

- GPRU « Château Rouge » (18^e)

La Ville de Paris a confié à la SEMAVIP l'aménagement du « secteur Château Rouge » dans lequel la RIVP est chargée d'assurer l'acquisition amélioration d'immeubles le plus souvent vétustes ou la construction de logements sociaux sur des parcelles de terrain vide. Au total, 57 logements seront produits, principalement dans le rue Myrha.

- GPRU « Paris Nord Est » (19^e)

La ZAC Claude Bernard est le premier secteur opérationnel du GPRU « Paris Nord-Est » qui s'étend sur les 18^e et 19^e arrondissements. Suite à une consultation d'opérateurs lancée par l'aménageur de la ZAC, la RIVP, investisseur des logements sociaux et des surfaces d'activités et de commerce, a intégré le groupement composé d'un promoteur, d'un porteur des murs d'un EPHAD. Les permis de construire ont été déposés en juillet 2008 pour une livraison réalisée en 2011. La RIVP a acquis en VEFA 142 logements sociaux (71 PLS, 57 PLUS, 14 PLAI) et 6 357 m² de surfaces d'activités, d'artisanat et de commerce. Un autre programme, situé quai de la Charente, est en cours de réalisation. Les 89 logements sociaux sont réalisés en BBC. La livraison est programmée en avril 2014.

- GPRU « Saint-Blaise » (20^{ème})

Le renouvellement urbain du quartier Saint-Blaise porte à la fois sur la requalification de la voirie, la redynamisation des commerces et des locaux d'activités, la réhabilitation et la résidentialisation des immeubles de logements sociaux.

Le groupe immobilier de la RIVP est composé de 294 logements autour du square des Cardeurs et le long de la rue Saint-Blaise. Il est prévu la création d'une nouvelle voie afin de faciliter l'accès des habitants au tramway, le comblement des porches et la restructuration des pieds d'immeuble pour créer des commerces et des locaux d'activités et retourner les halls d'immeubles sur la rue, la rénovation thermique de l'immeuble dans le cadre du Plan Climat, la restructuration du square des Cardeurs. Les travaux débiteront au cours du 2^e trimestre 2013 pour une durée de 24 mois.

6. TENUE DE LA COMPTABILITE ET ANALYSE FINANCIERE

6.1 TENUE DE LA COMPTABILITE

Au sein du secrétariat général, la direction comptable et financière se compose de 3 pôles (construction et investissement, gérance et frais de structure, trésorerie) comprenant, outre son responsable, plus d'une vingtaine de comptables. Par ailleurs, des services comptables (4 à 8 salariés) sont positionnés dans chacune des 3 directions territoriales avec pour missions principales le traitement des factures des fournisseurs¹³, le quittancement aux locataires et le contrôle de la bonne imputation comptable, en collaboration avec le contrôle de gestion.

¹³ La dématérialisation du traitement des factures est aboutie depuis le 1^{er} janvier 2013 pour les dépenses de structure et sa mise en place se poursuivra pendant l'année pour les dépenses d'exploitation locative.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

De manière générale, la comptabilité est bien tenue et l'information financière satisfaisante. Les comptes ont été certifiés par les commissaires aux comptes pour toute la période étudiée.

Les problèmes soulevés lors du contrôle précédent ont été pour certains résolus (intégration des intérêts compensateurs dans le calcul de l'autofinancement, utilisation désormais des comptes 416-locataires douteux et 519-concours bancaires) mais des anomalies persistent (comptabilisation des reprises de subventions d'investissement en produits d'exploitation alors qu'ils devraient l'être en produits exceptionnels¹⁴) et certaines erreurs ont été constatées.

Par ailleurs, le concept d'autofinancement, utile à la mesure de la rentabilité d'un organisme et de sa capacité à reconstituer des fonds propres, et à la comparaison avec les autres bailleurs sociaux, n'est pas assez mis en exergue dans les documents d'information financière¹⁵.

La résiliation des conventions avec la Ville de Paris effective au 1^{er} janvier 2012, a pour effet d'améliorer la lisibilité des comptes et de réduire le jeu d'écritures comptables complexes qui découlait des relations financières entre la RIVP et son mandant¹⁶.

La comptabilité analytique développée dans ce cadre perdure, en particulier pour des raisons fiscales (distinction des opérations imposables et taxables) et pour traduire dans les comptes le régime conventionnel existant encore entre la RIVP et l'Assistance publique-Hôpitaux de Paris. Elle permet également de répartir les frais de structure (prestations des moyens généraux, immeuble du siège...) entre les différents utilisateurs (directions, services), et de calculer le coût analytique complet d'une unité locative. Les clés de répartition utilisées (effectifs des entités, surface qu'elles occupent, consommation réelle) n'appellent pas de remarque particulière.

La refacturation des prestations intra-groupes (mandat de gestion immobilière, prestations informatiques) est basée sur le principe du prix coûtant et calculée aux temps passés des salariés concernés¹⁷. En 2011, la RIVP a reçu 391 k€ et a versé 568 k€ au titre des conventions signées avec ses filiales HSF et Lerichemont.

¹⁴ Les reprises de subventions d'investissements au compte de résultat, qui relèvent d'une écriture d'ordre, ne doivent pas être considérées comme des subventions d'exploitation qui elles, contribuent au résultat d'exploitation et entrent dans le calcul de la CAF et de l'autofinancement, d'où sont exclus les éléments exceptionnels qui ne donnent lieu à aucun encaissement ou décaissement.

¹⁵ Même s'il fait l'objet d'un suivi dans le tableau de bord de trésorerie et dans l'analyse prévisionnelle, cet agrégat est toujours absent des rapports de gestion et des rapports d'activité, pourtant principales sources d'information financière.

¹⁶ La mission a cependant effectué son analyse sur les exercices 2008-2011 encore soumis au régime des domaines conventionnels (au nombre de 7 plus un domaine « frais généraux ») et a par conséquent retraité les comptes impactés par les relations Ville de Paris - RIVP (notamment 65 et 75 « charges et produits de gestion courante ») en accord avec l'organisme.

¹⁷ Ou forfaitairement (avec révision annuelle) pour les prestations informatiques dites « récurrentes ».

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

6.2 ANALYSE FINANCIERE

Les ratios de la RIVP sont comparés aux référents BOLERO-DHUP « valeur 2010 » des offices et SA HLM « Île-de-France ». À noter que depuis 2012, la RIVP s'est dotée d'un outil interne de comparaison des principaux indicateurs qui la positionne par rapport à cinq autres bailleurs franciliens de taille ou de spécificité patrimoniale comparables.

Évolution de l'autofinancement net de l'organisme

En k€	2008	2009	2010	2011
Marge sur accession	68	307	29	11
Marge sur prêts	0	0	0	0
Loyers	358 949	375 207	384 284	390 533
Coût de gestion hors entretien	- 106 897	- 85 895	- 111 599	- 111 751
<i>Dont coûts de personnel (non-récupérables)</i>	- 39 076	- 42 716	- 46 227	- 48 496
<i>Dont redevances conventionnelles et loyers des baux emphytéotiques¹⁸</i>	- 32 068	- 15 217	- 30 100	- 17 153
Entretien courant	- 33 020	- 32 857	- 33 693	- 33 961
GE	- 24 774	- 24 902	- 23 221	- 29 636
TFPB	- 17 509	- 24 277	- 25 487	- 26 020
Flux financier	5 561	2 169	2 168	2 628
Flux exceptionnel	- 5 694	- 9 200	- 7 572	- 8 177
Autres produits d'exploitation	12 825	13 058	13 279	12 979
Pertes créances irrécouvrables	- 1 475	- 1 374	- 1 446	- 1 567
Intérêts opérations locatives	- 82 348	- 103 791	- 81 551	- 85 403
Remboursements d'emprunts locatifs	- 101 971	- 90 405	- 98 994	- 102 999
Autofinancement net¹⁹	3 715	18 040	16 197	6 637
% du chiffre d'affaires	1 %	4,8 %	4,2 %	1,7 %

L'autofinancement net de la RIVP est d'un niveau bas sur l'ensemble de la période, témoignant d'une faible rentabilité d'exploitation. De manière générale, celle-ci est dépendante d'un effort de maintenance élevé, du versement d'une redevance dans le cadre conventionnel, et reste fragilisée par le poids de l'annuité des emprunts (remboursement du capital et intérêts) qui résulte de la structure de financement de la société (cf. § 6.3).

Rapporté au chiffre d'affaires, l'autofinancement se situe entre 1 % et 4,8 % pour des médianes franciliennes en 2010 de 11,3 % pour les offices et de 12,1 % pour les SA d'HLM.

À noter que sur la période considérée, le patrimoine non-conventionné dégage un résultat d'exploitation supérieur à celui du patrimoine conventionné :

Résultat d'exploitation locative ²⁰ (en k€)	2008	2009	2010	2011
Patrimoine non conventionné	20 821	17 238	21 611	16 732
Patrimoine conventionné	- 8 984	- 13 796	- 2 306	- 10 179

¹⁸ Nets des résultats d'exploitation reversés aux mandants (Ville de Paris et AP-HP).

¹⁹ 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).

²⁰ Avant reversement au titre des conventions de solde.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

6.2.1 Les produits

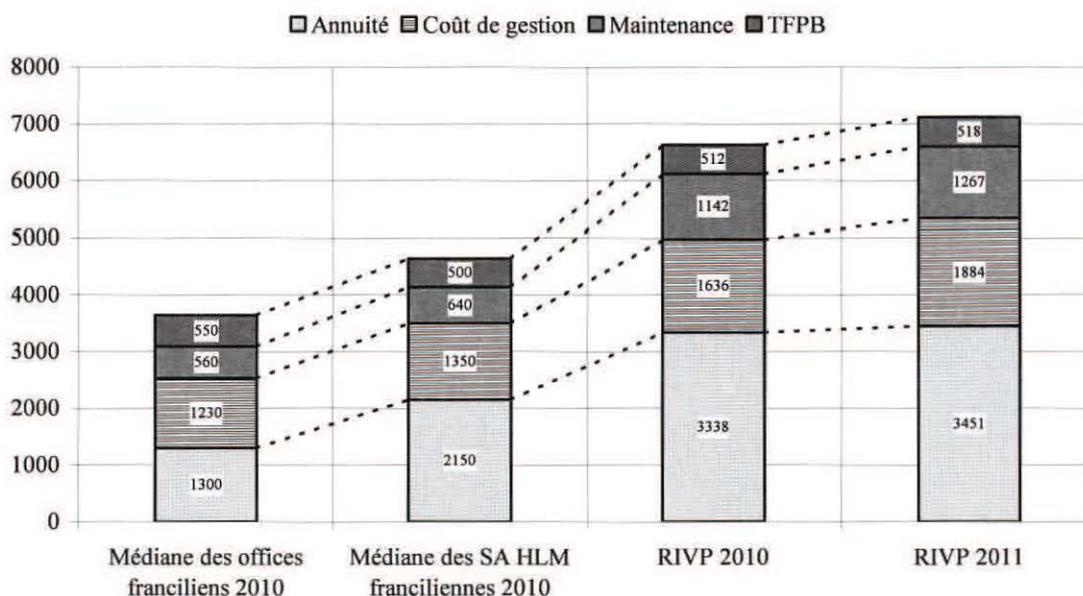
Composants prépondérants des produits d'exploitation, les loyers progressent en masse de près de 9 % entre 2008 et 2011, exercices où leur montant s'élève respectivement à 358 949 k€ et 390 533 k€. Cette augmentation s'explique par le développement du patrimoine (le nombre de logements et équivalents-logements augmente de près de 4 % en 4 ans) et également par la hausse des loyers.

Les produits financiers représentent encore 1,3 % des loyers en 2008 grâce à une trésorerie moyenne active élevée. Ils diminuent en 2009, du fait de la forte mobilisation de la trésorerie dans le (pré)-financement des opérations et en raison de la chute du rendement des placements de la RIVP (majoritairement des livrets et des comptes à terme). Ils ne s'élèvent plus alors qu'à 0,4 % des loyers, niveau qui reste stable jusqu'en fin de période.

6.2.2 Les charges

Les principaux postes de charges décaissées, composantes significatives de la formation de l'autofinancement, sont repris dans le tableau ci-dessous :

En €/logement	Médiane des offices franciliens 2010	Médiane des SA HLM 2010	RIVP 2010	RIVP 2011
Annuité	1 300	2 150	3 338	3 451
Coût de gestion	1 230	1 350	1 636	1 884
Maintenance	560	640	1 142	1 267
TFPB	550	500	512	518



- **Annuité locative**

Obs 12 : L'annuité locative pèse sur la rentabilité de la société et lui laisse peu de marge de manœuvre à l'avenir en matière de financement externe.

Le poids de l'annuité locative est consécutif à la politique de financement de la RIVP qui repose essentiellement sur des ressources externes (faible part de fonds propres dans les opérations). La proportion des loyers consacrée au remboursement de la dette et au paiement des intérêts est donc importante, même si elle diminue légèrement en 4 ans suite à des remboursements anticipés d'emprunts (dont les avances de la Ville de Paris) et au réaménagement de la dette (cf. § 6.2.3) : elle s'élève à 51,3 % en 2008 et à 48,5 % en 2011, soit un niveau supérieur aux médianes franciliennes des offices (29,9 % en 2010) et comparable à celui des SA HLM (48,2 % en 2010).

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

✓ Annuité :

Il est exact que l'endettement de la société est élevé ; le ratio dette/logement est en effet de 47,0 k€ au 31/12/2011, contre une médiane de 26,2 k€ pour les SA d'HLM (2010).

Cette situation est notamment due à la politique de dividendes qui a été menée jusqu'en 2006, jusqu'à la prise de contrôle par la Ville de Paris, et qui ne permettait pas l'affectation de fonds propres significatifs aux nouvelles opérations. La société n'investissait d'ailleurs pas de fonds propres dans les opérations réalisées dans le cadre des conventions avec la Ville de Paris.

L'autre facteur explicatif de ce niveau d'endettement tient à la qualité du patrimoine en termes techniques et bien sûr de localisation. Cette qualité d'ensemble permet une maîtrise des risques patrimoniaux beaucoup plus importante que la moyenne des organismes.

Vu.

Le dispositif mis en place lors de la résiliation des conventions Ville de Paris tient toutefois compte de la contrainte représentée par ce niveau d'endettement. Ce dispositif prévoit un niveau de versement à la Ville de Paris au titre des loyers de baux emphytéotiques compatible avec la structure financière de la société et avec son plan d'investissement. Par ailleurs, ce point fait l'objet d'une surveillance régulière.

Cet équilibre a également, comme l'indique la MIILOS, été rendu possible par les actions menées en matière de gestion de la dette : la maturité moyenne de la dette est passée de 22 ans et 5 mois à 23 ans et 9 mois ; l'annuité par logement est passée de 3,4 k€/logement à 3,14 k€/logement. Il faut noter que le refinancement des avances Ville de Paris n'a par contre, sur la période contrôlée, pas eu d'impact significatif sur l'annuité.

Rapportée au logement, l'annuité baisse entre 2009 et 2010, passant de 3 632 € à 3 338 € consécutivement à la baisse du livret A. Mais le ratio remonte l'année suivante sous l'effet de la hausse de cet indice et de l'augmentation de l'endettement (conséquence du financement de deux années d'investissement élevé) : avec 3 451 € au logement, l'annuité se situe en 2011 bien au-dessus de la médiane régionale (1 300 € pour les offices, 2 150 € pour les SA HLM).

- **Coût de gestion**

Le coût de gestion de la RIVP passe de 106 897 k€ à 111 751 k€, soit une augmentation modérée de 4,5 % en 4 ans. Cependant, rapporté au logement il s'élève à 2 240 € en 2010 positionnant la société au-dessus des médianes franciliennes des offices (1 230 €) et des SA HLM (1 350 €). Si on exclut les dépenses liées au régime conventionnel (redevances, baux emphytéotiques), le ratio ressort à 1 636 € au logement.

Ce niveau élevé est imputable avant tout aux frais de personnel et dans une moindre mesure, aux autres dépenses d'exploitation.

Obs 13 : Les frais de personnel déjà élevés augmentent sur toute la période.

Déjà observée lors du contrôle précédent, l'évolution défavorable de ce poste de dépenses se poursuit entre 2008 et 2011 : les frais de personnel non-récupérables²¹ passent de 39 076 k€ en 2008 à 48 496 k€ en 2011 soit une augmentation soutenue de 5,5 % en moyenne par an. En 4 ans, leur part dans le coût de gestion progresse dans le même temps de 36,5 % à 43,4 %. Rapportés au logement, les frais de personnel s'élèvent à 928 € en 2010 pour des médianes respectives des offices et des SA HLM de 890 € et de 700 €.

Ce niveau élevé s'explique par le déploiement important de personnel de proximité sur le patrimoine mais également par une politique salariale coûteuse et orientée à la hausse : de 2008 à 2011, le montant des frais de personnel a augmenté de 24 % alors que les effectifs ont crû seulement de 1,9 % sur la même période passant de 1 087 à 1 108 salariés²². Cette augmentation s'explique pour partie par des facteurs exogènes à la politique de la RIVP : application de la convention collective des gardiens d'immeubles (système des unités de valeur plus favorable que les forfaits appliqués dans les OPH et les ESH, effets des accords d'harmonisation), baisse du taux de récupération des salaires des gardiens qui passe de 66,7 % en 2008 à 60,1 % en 2011 (suite au décret du 19 décembre 2008) et hausse des charges sociales²³. Mais elle est également imputable à des décisions de gestion : harmonisation par le haut des régimes statutaires des gardiens historiques de la RIVP et des gardiens issus de l'ex-SAGI (+ 4,3 % en 2009 et + 5,21 % en 2011) ; hausse de la participation des salariés (950 k€ contre 660 k€ en 2010) alors que, suite à la baisse du résultat de 2011, elle aurait dû se monter à 176 k€ ; forte hausse de l'intéressement (1 119 k€ en 2011 contre 714 k€ en 2008 soit + 57 % suite aux modifications des accords d'objectifs).

Parmi les autres dépenses d'exploitation, les redevances conventionnelles et les loyers des baux emphytéotiques payés par la RIVP à la Ville de Paris et à l'AP-HP s'élèvent - après déduction des déficits d'exploitation transférés au mandant - à 17 153 k€ et constituent plus de 15 % du coût de gestion en 2011.

²¹ Salaires et charges sociales, plus coût du personnel extérieur (intérim, remplacement), intéressement et participation.

²² Selon les données de la RIVP concernant l'effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice.

²³ En 2011, les gardiens ont bénéficié d'un rattrapage salarial (prise en compte des tâches de surveillance et calcul de l'ancienneté), ce qui porte leur salaire moyen annuel, primes comprises, à 27 957 € contre 24 912 € en 2008. Par ailleurs, les charges sociales progressent de 16,5 % (modification du calcul des réductions de charges sur bas salaires et de la retraite des gardiens d'immeubles, enregistrement d'une provision de 857 k€ suite au contrôle de l'URSSAF).

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 13

Les charges de personnel totales non récupérables ont effectivement connu une forte augmentation sur la période 2008-2011. Pourtant, les salaires bruts du personnel administratif ont, sur cette période, augmenté à effectif constant et hors passage de 32h à 35h, de 2,4 % par an, et les salaires bruts des gardiens ont augmenté, à effectif constant, de 3,3 % par an. Enfin, comme le remarque la MIILOS, les effectifs globaux ne se sont accrus que de 1,9 % sur l'ensemble de la période, passant de 1 087 à 1 108 salariés, ceci malgré l'augmentation du nombre de logements gérés durant la période, qui est passé de 53 334 à 57 225, soit une augmentation de 2,4 % par an, à comparer aux 5,5 % par an d'évolution de la masse salariale non récupérable mentionnée par la MIILOS.

L'augmentation constatée est due, pour l'essentiel, à quelques facteurs externes qui ont pesé lourdement durant cette période :

- ✓ Le taux de récupérabilité des gardiens a évolué à la baisse sur la période, de 6,6 points (66,7 % à 60,1 %), suite à l'intervention du décret charges ; ceci correspond à une augmentation mécanique de 19,8 % de la masse salariale non récupérable des gardiens

$$\left(\frac{6,6}{100 - 66,7} = 19,8 \% \right)$$

$$100 - 66,7$$

- ✓ Les charges sociales ont connu une forte évolution, de plus de 9 % en rythme annuel ; outre les différentes augmentations de taux intervenues sur la période, ceci est dû à deux facteurs :

- l'attribution aux gardiens du régime de retraite « article 83 » dont bénéficiaient déjà les salariés

Nonobstant ces facteurs externes rappelés par l'organisme, la hausse de la participation - malgré la baisse du résultat en 2011 - et de l'intéressement relève quant à elle de la politique salariale de la RIVP.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

administratifs, cette mesure de rattrapage résultant effectivement d'une décision de gestion ;

- l'enregistrement en 2011 d'un redressement Urssaf portant principalement sur la remise en cause pour les gardiens du calcul de la réduction Fillon, redressement qui est contesté auprès du Tribunal administratif de Paris.

✓ La mise en œuvre des accords d'harmonisation qui ont suivi la reprise d'une partie des effectifs de la Sagi a causé une augmentation des salaires des gardiens plus importante que celle des administratifs ; l'orientation à donner à ces accords avait fait l'objet d'un débat en Conseil d'administration lors de la séance du 17 avril 2007.

La maîtrise des effectifs relevée par la MILOS témoigne de cette préoccupation des frais de personnel dont l'objectif, sur une longue période, est qu'ils augmentent comme l'IRL.

La négociation salariale sur 2013 a été signée pour une augmentation tous postes confondus (y compris l'ancienneté) de 2 %, voisine de l'IRL.

Il est pris acte de la décision de l'organisme de limiter à l'avenir la revalorisation des frais de personnel à l'évolution de l'IRL.

- **Maintenance**

Sur l'ensemble des exercices, le coût de la maintenance est d'un niveau élevé et très supérieur à la médiane régionale. En 2010, la RIVP consacre 1 142 € par logement au gros entretien, à l'entretien courant, et à la remise en état avant relocation pour une médiane francilienne de 630 € pour les offices et de 640 € pour les SA HLM. Ce ratio élevé est notamment dû à l'effort particulier accompli dans la REL qui recouvre des travaux importants qui ne sont effectués qu'à la libération des logements et dont le coût moyen atteint 8 653 € au logement en 2012. Par ailleurs, l'absence de marché global pour le dépannage ne permet pas l'optimisation de ces dépenses comptabilisées dans l'entretien courant.

- **Taxe foncière sur les propriétés bâties**

Faible en début de période, la TFPB augmente très fortement en 2009, passant de 357 € au logement à 512 €, en raison de l'instauration d'un taux départemental, de la hausse du taux communal et de l'augmentation de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères. Son coût demeure toutefois encore inférieur à la médiane régionale (550 €) notamment en raison de la proportion importante des logements récemment construits, bénéficiant d'une exonération.

6.2.3 Étude plus particulière des fonds disponibles

Bilans fonctionnels

En k€	2008	2009	2010	2011
Capitaux propres	796 014	876 976	1 128 768	1 184 205
Provisions pour risques et charges	56 785	56 839	59 409	59 348
<i>Dont PGE</i>	<i>46 099</i>	<i>46 366</i>	<i>45 180</i>	<i>53 615</i>
Amortissements. et provisions (actifs immobilisés)	1 309 451	1 407 184	1 510 701	1 645 000
Dettes financières	2 659 944	2 657 062	2 778 501	2 793 024
Actif immobilisé brut	- 4 729 832	- 4 965 614	- 5 195 331	- 5 486 391
Fonds de Roulement Net Global	92 362	32 447	282 048	195 186
Stocks (toutes natures)	246	166	12 111	18 610
Autres actifs d'exploitation	222 603	207 037	387 383	329 228
Provisions d'actif circulant	- 9 717	- 11 082	- 11 961	- 12 010
Dettes d'exploitation	- 54 515	- 58 816	- 70 566	- 77 670
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	158 617	137 305	316 967	258 158
Créances diverses (+)	0	0	0	0
Dettes diverses (-)	- 166 706	- 174 659	- 174 957	- 189 653
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	- 166 706	- 174 659	- 174 957	- 189 653
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	- 8 088	- 37 354	142 010	68 505
Trésorerie nette	100 450	69 801	140 038	126 681
Concours bancaires	6 972	33 637	18 981	867
Trésorerie bilan actif	107 422	103 438	159 018	127 548

- **Capitaux propres**

Le montant des capitaux propres augmente de près de 50 % en 4 ans, passant de 796 014 k€ en 2008 à 1 184 205 k€ en 2011. Cette progression est due à l'affectation de subventions d'investissement dans un contexte de développement soutenu du patrimoine (notamment en 2010) et à l'incorporation aux réserves des bénéfices successifs (cf. tableau suivant). La baisse du bénéfice en 2011 (6 128 k€ contre 15 120 k€ en 2010) résulte uniquement de la dégradation du résultat exceptionnel consécutif à la résiliation des conventions avec la Ville de Paris (enregistrement comptable de la dépréciation de l'actif incorporel représentant la valeur des conventions apportées par la SAGI).

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

En 2011, la RIVP a été assujettie à l'impôt sur les sociétés pour près de 23 %²⁴ de son activité locative (logements non-conventionnés notamment), taux en baisse par rapport à l'année précédente (31 %) suite au conventionnement du parc ILM 28 au 1^{er} janvier 2011.

(en k€)	2008	2009	2010	2011
Subventions d'investissement nettes	663 474	730 908	969 078	1 019 930
Bénéfice avant incorporation	16 132	15 130	15 120	6 128

Le développement de la RIVP ne détériore pas son autonomie financière comme l'atteste le ratio ressources internes/capitaux permanents²⁵ qui s'améliore en 4 ans, passant de 24,6 % en 2008 à 31 % en 2011. Cependant, ce ratio reste encore inférieur aux médianes des offices et des SA HLM franciliens qui se situent respectivement à 39,2 % et 36,3 % en 2010.

• **Provision pour gros entretien**

La provision pour gros entretien est établie à partir d'un plan pluriannuel de travaux à 5 ans et couvre la programmation à hauteur de 100 % pour 2012, 50 % pour 2013, 33,33 % pour 2014 et 20 % pour 2015.

À noter que le montant de la PGE progresse fortement en 2011, s'élevant à 53 615 k€ (soit 1 068 € au logement pour des médianes franciliennes de 470 €) contre 45 180 k€ en 2010. Cette augmentation est due à la prise en compte dans son calcul du démarrage en 2012 de la campagne de travaux prévue dans le plan stratégique de patrimoine (modernisation des groupes ILM 28 récemment conventionnés, sécurisation des loges des gardiens).

• **Fonds de roulement net global**

Entre 2008 et 2011, le FRNG de la RIVP progresse notablement, passant de 92 362 k€ à 195 186 k€ (soit 4,5 mois de dépenses pour des médianes de 3 pour les offices et de 4,2 pour les SA HLM), grâce avant tout au renforcement des capitaux propres (cf. supra) et dans une moindre mesure à l'augmentation des dettes financières.

Ces ressources stables financent les immobilisations, essentiellement locatives, dont le montant croît régulièrement (+ 3,8 % en moyenne par an) passant de 4 729 832 k€ à 5 486 391 au rythme du développement du patrimoine, des réhabilitations et des travaux d'investissement.

Les immobilisations financières, qui se montent à 10 349 k€ en 2011 sont constituées des participations de la RIVP dans ses filiales (SAS Lerichemont, SNC Saint Michel et SA d'HLM Habitat social français) et de leurs créances rattachées.

L'encours de la dette progresse peu en 4 ans (+ 5 %) passant de 2 659 944 k€ en 2008 à 2 793 024 k€ en 2011. Il baisse même légèrement en 2009 consécutivement à l'opération de remboursement anticipé et de refinancement des avances de la Ville de Paris, préalable à la résiliation des conventions intervenue ultérieurement.

Pour compenser ce remboursement effectué en deux temps (fin 2008 et fin 2009), la RIVP a souscrit un emprunt à taux révisable auprès de la CDC à hauteur de 467,4 M€ et un emprunt à taux fixe d'un montant de 123,7 M€.

²⁴ Taux effectif, hors vente du siège social. En 2011, le montant total de l'IS, au titre des activités d'exploitation locative, de maîtrise d'ouvrage déléguée et des produits financiers, s'est élevé à 8 416 k€ (contre 10 086 k€ en 2010) dont 425 k€ au titre de la vente de l'ancien siège social, imposable au taux réduit de 19,6 %.

²⁵ Les ressources internes sont constituées des capitaux propres et des provisions pour risques et charges. Les capitaux permanents comprennent les ressources internes, les emprunts et autres dettes financières, et les dépôts.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Milos

Par ailleurs, en 2010 et 2011, la RIVP a mené plusieurs opérations de réaménagement de sa dette dans le but de diminuer l'annuité (rallongement des durées, remboursement par anticipation des emprunts aux taux de marge bancaire élevé) et de réduire l'exposition à la variation des taux d'intérêt (conversion de taux révisables en taux fixes en bénéficiant de la conjoncture favorable). À l'issue de ces opérations, la part de l'encours indexée sur des taux fixes s'élève à 48 % fin 2011 (avec un objectif annoncé de 50 %) contre 33 % fin 2007.

L'examen du bas de bilan fait ressortir la forte augmentation (+ 62 %) en 4 ans du besoin en fonds de roulement d'exploitation (BFRE) : il passe de 158 617 k€ en 2008 à 258 158 k€ en 2011. Le BFRE est alimenté par les stocks (concessions d'aménagement, opérations de VEFA), les créances des locataires et surtout par les subventions à recevoir. Celles-ci constituent un besoin important et en constante augmentation (220 831 k€ en 2011 contre 117 796 k€ en 2008) en raison du nombre élevé d'opérations en cours.

• Trésorerie

De 2008 à 2011, la trésorerie de la RIVP se situe à un niveau moyen, représentant de 1,8 à 3,2 mois de dépenses selon les exercices, pour des médianes franciliennes des offices et des SA HLM de 3 mois en 2010.

Une baisse notable a lieu en 2009 (69 801 k€ contre 100 450 k€ l'année précédente) en raison de sa forte mobilisation dans le (pré)financement des opérations (acquisitions et offre nouvelle). En 2010, la trésorerie atteint un pic (159 018 k€ soit 3,2 mois de dépenses), bénéficiant du net renforcement du FRNG (cf. supra).

Tout au long de la période étudiée, la RIVP a eu recours à des concours bancaires pour le préfinancement des opérations. Un pic a été atteint en 2009 (33 637 k€), en raison d'un volume important de chantiers en cours.

6.3 ANALYSE PREVISIONNELLE

Depuis le contrôle précédent, la RIVP s'est dotée d'un nouvel outil de prévision, développé en interne sur tableur. Plus élaboré et proche de la présentation préconisée par les instances fédératives et de contrôle, il va au-delà de la simple détermination des résultats conventionnels et des soldes de trésorerie prévisionnels, et met en avant les concepts d'autofinancement et de consommation de fonds propres. La notion de potentiel financier, qui permet de mesurer les grands équilibres entre les financements et investissements, est néanmoins toujours absente de l'analyse.

La dernière projection, dite « post résiliation », actualisée courant 2012, couvre une période de 20 ans, en distinguant le résultat brut à périmètre constant (opérations en exploitation) et celui des nouvelles opérations (en cours de construction ou en projet).

Obs 14 : Les projections de l'analyse prévisionnelle et du PSP ne sont pas en phase en matière de développement et de travaux.

Les montants indiqués dans le plan pluriannuel de travaux diffèrent d'un document à l'autre. Par ailleurs, le rythme de développement prévu à partir de 2013 est de 670 logements et 330 logements-foyers par an dans l'analyse prévisionnelle, en-deçà des objectifs annoncés dans le PSP (respectivement 800 et 400 unités). En effet les données du PSP n'ont pas été actualisées depuis son élaboration (avril 2010) alors que l'analyse prévisionnelle prend en compte les dernières orientations en matière de développement du parc et d'investissement (mise en œuvre du Plan Climat, développement de la qualité de service) validées à l'issue des négociations autour de la résiliation des conventions avec la Ville.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

Obs 14

La RIVP partage l'observation de la MILOS sur la nécessité d'actualiser le PSP. À ceux évoqués par la MILOS, il convient d'ajouter les thèmes suivants :

- ✓ programmes d'investissements significatifs à conduire sur les ILM 28 qui ont été insuffisants sur une longue période ;
- ✓ les conséquences des évolutions réglementaires en matière de plomb et, surtout, d'amiante ;
- ✓ l'amélioration des travaux en matière de sécurité incendie et de structure de certains groupes immobiliers.

Dont acte.

Le PSP sera actualisé en 2014.

Concernant la construction et l'acquisition réhabilitation, le coût de revient des opérations futures, qui ressort à 4 200 € au m² de surface utile pour les logements et à 6 018 € pour les logements-foyers, est cohérent avec les montants constatés sur la période récente. Les comptes prévisionnels intègrent pour chaque opération, outre les données classiques (prix du foncier, indice du coût de la construction, etc.), des paramètres plus précis comme la surface habitable moyenne des unités produites (57 m² pour les logements et 19 m² pour les logements-foyers).

Concernant les réhabilitations, les opérations éligibles au Plan Climat, sont identifiées sur la période 2013-2021 et financées par les subventions de la Ville de Paris à hauteur de 11 M€ par an et par des prêts pour un montant global de 23,5 M€.

Les autres hypothèses de travail (taux du livret A, indice d'augmentation des loyers), n'appellent pas de remarque particulière à l'exception de la progression de la masse salariale (calée sur l'évolution du SMIC pour les gardiens) qui semble sous-estimée au regard de la forte augmentation constatée jusqu'ici.

Les principales conclusions de la synthèse financière prévisionnelle de la RIVP sont reprises dans le tableau suivant.

En k€	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2032
Autofinancement	18 785	7 425	7 117	3 139	7 481	2 668	6 021	196	9 760	37 726
Trésorerie	188 201	156 895	130 644	92 931	100 005	96 253	94 267	87 746	89 693	271 805

La rentabilité de la société se dégrade dans un premier temps, comme en témoigne l'évolution de l'autofinancement qui de 18 785 k€ en 2012 tombe à 196 k€ en 2019, année où le remboursement des emprunts connaît un pic (123 187 k€).

La trésorerie, encore élevée en 2012 (188 201 k€ suite à l'encaissement d'emprunts), chute à 92 931 k€ en 2015, en raison de sa forte mobilisation dans le financement des travaux dont le volume est très important cette année-là. Elle se redresse progressivement par la suite.

6.4 CONCLUSION SUR LA SOLIDITE FINANCIERE

Outre la simplification des écritures et des documents comptables, la résiliation des conventions avec la Ville de Paris, intervenue en 2012, permettra désormais à la RIVP d'améliorer la lisibilité de ses données financières en terme de rentabilité.

Celle-ci est encore assez faible sur la période 2008-2011, en raison notamment du poids de l'annuité, d'un effort financier important consacré à la maintenance et d'une masse salariale mal maîtrisée.

Le renforcement de l'autofinancement de la société est pourtant indispensable à la reconstitution de ses fonds propres au fur et à mesure de son développement.

Celui-ci a en effet jusqu'ici été surtout financé par des ressources externes, en l'occurrence des subventions mais surtout des emprunts. L'endettement de la RIVP par conséquent élevé limite ainsi sa capacité à emprunter à l'avenir.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

7. CALCUL DES COTISATIONS CGLLS

7.1 PERIODE A VERIFIER

La vérification des cotisations a porté sur les déclarations effectuées de 2009 à 2013 à partir des comptes 2008 à 2012

7.2 CONTENU DE LA VERIFICATION

La RIVP a procédé aux déclarations de la cotisation à la CGLLS et s'est acquittée des règlements correspondants dans les délais impartis. Le périmètre patrimonial concerné par les cotisations inclut les logements et les logements-foyers conventionnés dont est propriétaire la RIVP (pleine propriété et baux emphytéotiques).

7.2.1 Cotisation à la CGLLS

Le calcul de la cotisation aboutit à un résultat correct.

7.2.2 Cotisation additionnelle à la CGLLS

Concernant la part variable, le montant de l'autofinancement net qui sert de base au calcul de la cotisation est erroné (non-prise en compte de la variation du stock des intérêts compensateurs). Cette erreur n'a cependant pas d'incidence, car, même après rectification, la société n'est pas redevable de cette cotisation compte-tenu du niveau faible de son autofinancement sur la période.

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

La RIVP a opté pour une déclaration du potentiel financier au niveau du groupe constitué avec la société Habitat social français, dont elle est actionnaire majoritaire (cf. convention du 30 juin 2011, signée entre les deux parties). À l'issue de cette déclaration, aucun prélèvement n'a été dû.

À titre d'information, si la RIVP avait effectué une déclaration individuelle, elle n'aurait pas été non plus redevable de ce prélèvement, vu le rythme de son développement et le niveau de son potentiel financier sur les 5 exercices pris en compte dans le calcul.

7.2.4 Conclusion sur le calcul des cotisations CGLLS

La RIVP s'est acquittée de ses cotisations à la CGLLS pour des montants correctement calculés.

Réponses de l'organisme

Nouvelles observations de la Miilos

8. CONCLUSION

La RIVP est une société d'économie mixte ancienne qui a fortement évolué depuis 2006, d'abord avec la prise de participation majoritaire de la Ville de Paris, l'intégration d'une partie du patrimoine de la SAGI et plus récemment la résiliation des conventions avec la Ville de Paris (conventions de gestion à économie de solde et conventions de redevance). Cette dernière évolution a permis une clarification de la situation juridique et une meilleure lisibilité des données financières tout en préservant les intérêts des actionnaires et l'équilibre économique de la RIVP.

Elle doit poursuivre ses réformes notamment en clarifiant les relations avec ses filiales et en respectant systématiquement les règles de la commande publique.

La RIVP qui, sous l'impulsion de la Ville de Paris, veut affirmer son rôle social a réorganisé la gérance en 2011, elle a harmonisé ses pratiques et professionnalisé son personnel pour assurer un service de qualité aux locataires. Cependant, la gestion et la récupération des charges ainsi que le suivi des réclamations des locataires devront être améliorés.

L'occupation sociale, voire très sociale, est de plus en plus marquée dans les logements gérés. Cependant, l'organisme rencontre des difficultés à atteindre les objectifs fixés par l'accord collectif départemental et à fluidifier les mutations de logement.

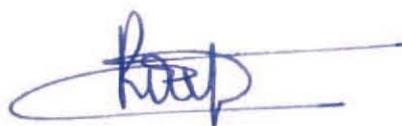
En termes de développement de logements, la RIVP a satisfait les attentes de la Ville de Paris, en particulier sur les arrondissements en déficit de logements sociaux, et elle assure un bon niveau de maintenance du parc existant en lien avec les exigences du Plan Climat.

La rentabilité de la société est assez faible sur la période 2008-2011, en raison notamment du poids de l'annuité, d'un effort financier important consacré à la maintenance, et d'une masse salariale mal maîtrisée. Le renforcement de l'autofinancement de la société est pourtant indispensable à la reconstitution de ses fonds propres au fur et à mesure de son développement.

Les inspecteurs-auditeurs de la Miilos

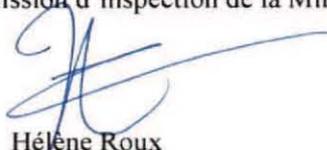


Julien Cira



Jean Claude Roujean

La chargée de mission d'inspection de la Miilos



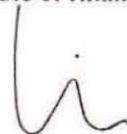
Hélène Roux

Réponses de l'organisme

Réponses apportées par lettre de M. Pierre Aidenbaum, Président RIVP, en date du 3 juillet 2013.

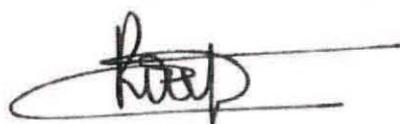
Nouvelles observations de la Miilos

L'inspecteur-auditeur
comptable et financier,



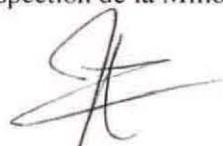
Julien Cira

L'inspecteur-auditeur
technique et administratif,



Jean-Claude Roujean

La chargée de mission
d'inspection de la Miilos,



Hélène Roux

