

RAPPORT DEFINITIF DE CONTRÔLE

N° 2015-168 Juin 2016

**Société anonyme d'HLM IRP
(Interprofessionnelle de la Région
Parisienne)**

Meudon-la-Forêt (92)



Rapport définitif de contrôle n°2015-168 Juin 2016

Société anonyme d'HLM IRP

(Interprofessionnelle de la Région Parisienne)

Meudon-la-Forêt (92)

FICHE RÉCAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2015-168

S.A. HLM IRP

(Interprofessionnelle de la Région Parisienne) - 92

Président : M. Patrick Lachman

Directrice générale : Mme Sylvie Rabinovici

Adresse : 46, rue du Commandant Louis Bouchet 92360 Meudon-la-Forêt

Au 31 décembre 2015	nombre de logements familiaux gérés :	5 382
	nombre de logements familiaux en propriété :	5 007
	nombre de places en résidences spécialisées en propriété :	160

Indicateurs	Organisme	Référence région	France métropolitaine	Source
Patrimoine				
Logements vacants (hors vacance technique) (%)	2,1 %	2,1 %	nc	(2)
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacance technique) (%)	1,0 %	0,8 %	nc	(2)
Taux de rotation (hors mises en service) (% annuel)	6,73 %	6,2 %	nc	(2)
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	21,5 %	nc	nc	
Âge moyen du parc (en années)	43 ans	35 ans	nc	
Populations logées				
Locataires dont les ressources sont :				
< 20 % des plafonds (%)	7,5 %	14,4 %	nc	
< 60 % des plafonds (%)	47,0 %	54,2 %	nc	
> 100% des plafonds (%)	13,0 %	14,1 %	nc	
Bénéficiaires d'aide au logement (%)	32,0 %	32,3 %	nc	
Familles monoparentales (%)	18,5 %	20,0 %	nc	
Personnes isolées (%)	26,7 %	31,7 %	nc	(2)
Gestion locative				
Moyenne des loyers mensuels (€/m ² de surface habitable)	6,05 %	6,50 %	nc	(2)
Taux d'impayés inscrit au bilan (% des loyers et charges)	17,1 %	13,1 %	nc	(3)
Structure financière et rentabilité				
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (mois de dépenses)	5,6 mois	3,7 mois	nc	
Fonds de roulement net global (mois de dépenses)	4,0 mois	3,7 mois	nc	
Autofinancement net / chiffre d'affaires (%)	19,4 %	11,5 %	nc	

(1) Enquête OPS 2012

(2) RPLS au 1/1/2014

(3) Bolero 2013 : ensemble des SA d'HLM ÎdF

- Points forts**
- Définition d'une stratégie de développement pour l'IRP.
 - Achèvement en cours de l'opération de rénovation urbaine du Val-Fourré (Mantes-la-Jolie).
 - Forte croissance du patrimoine depuis 2011 (politique d'acquisitions et offre nouvelle).
 - Patrimoine bien entretenu.
 - Renforcement des équipes de gestion locative.
 - Excellente situation financière.
- Points faibles**
- Le CA n'a pas défini de politique d'attribution des logements ni pris en compte les priorités générales d'attribution prévues par le CCH.
 - Production PLAI insuffisante.
 - Contrôle interne insuffisant.
- Irrégularités**
- Avantages en nature perçus par le président du conseil d'administration.
 - Absence de convention réglementée à l'occasion du rachat par IRP du patrimoine d'une société également gérée par la DG de l'IRP.
 - Deux programmes font l'objet d'un dépassement du plafond de loyer fixé par la convention APL.
 - Montant des charges de mobilier quittancées aux locataires étudiants non conforme.
 - Plusieurs irrégularités constatées dans les contrats de location.
 - Objectifs de relogement DALO non remplis.
 - Une location irrégulière à personne morale.
 - Méconnaissance des dispositions de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 (non-respect de limitation de durée).
 - Suivi défaillant des préconisations consécutives aux diagnostics amiante réalisés en 2005.

Précédent rapport de contrôle : 2010-041 de novembre 2010

Contrôle effectué du 7 septembre au 21 décembre 2015

Diffusion du rapport définitif : Juin 2016



RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2015-168
S.A. HLM IRP
(Interprofessionnelle de la Région Parisienne) - 92

SOMMAIRE

Synthèse	3
1. Préambule	5
2. Présentation générale de l'organisme dans son contexte	5
2.1 Contexte socio-économique.....	5
2.2 Gouvernance et management.....	6
2.3 Conclusion.....	9
3. Patrimoine	9
3.1 Caractéristiques du patrimoine.....	9
3.2 Accessibilité économique du parc.....	10
3.3 Conclusion.....	13
4. Politique sociale et gestion locative.....	14
4.1 Caractéristiques des populations logées	14
4.2 Accès au logement	14
4.3 Qualité du service rendu aux locataires	17
4.4 Traitement des impayés.....	19
4.5 Location à des tiers ou occupations non réglementaires (le cas échéant).....	20
4.6 Conclusion.....	20
5. Stratégie patrimoniale	21
5.1 Analyse de la politique patrimoniale.....	21
5.2 Évolution du patrimoine.....	21
5.3 Exercice de la fonction maîtrise d'ouvrage	24
5.4 Maintenance du parc.....	25
5.5 Ventes de patrimoine à l'unité.....	27
5.6 Conclusion.....	28

6.	Tenue de la comptabilité et analyse financière	28
6.1	Tenue de la comptabilité.....	28
6.2	Analyse financière	29
6.3	Analyse prévisionnelle	35
6.4	Conclusion	36
7.	Annexes au rapport.....	37
7.1	Informations générales, capital et répartition de l'actionnariat de l'organisme - SA avec conseil d'administration	37
7.2	Charges locatives.....	38
7.3	Sigles utilisés	41

SYNTHÈSE

IRP possède un patrimoine de 5 167 logements, essentiellement localisés dans l'ouest de l'agglomération parisienne (Hauts-de-Seine et Yvelines), avec une forte implantation à Mantes-la-Jolie (plus de 1 000 logements), objet d'une importante opération de rénovation urbaine aujourd'hui en voie d'achèvement.

L'actionnaire majoritaire de la SA d'HLM a dénoncé en 2012 le pacte d'actionnaires de la société et a lui donné de nouveaux objectifs de croissance. IRP a choisi l'adossement au réseau Habitat Réuni et engagé un rapprochement avec la SA d'HLM Plaine de France.

La société s'est dotée d'orientations stratégiques qui donnent la priorité au développement patrimonial vers l'ouest de l'Île-de-France par acquisitions et offre nouvelle et valident l'investissement dans le logement étudiant, avec le choix d'internaliser la gestion de ses résidences. On relève un accroissement de patrimoine de 21,5 % entre 2011 et 2015.

Sous l'égide de sa directrice générale, la société s'est dotée d'un comité de direction et se donne les moyens de professionnaliser son action et de recouvrer le contrôle de sa maîtrise d'ouvrage, qui lui avait échappé au profit d'un GIE jusqu'en 2012. Sur la période de contrôle, la société a renforcé son équipe de gestion locative et pérennisé son organisation de proximité. L'optimisation de la gestion s'appuie sur le recours à un nouvel outil informatique et capitalise sur le faible nombre de recrutements sur la période.

L'organisme demeure peu social, avec une grande proportion de logements en PLUS et PLS et le patrimoine livré récemment confirme la faible place faite aux logements ayant un financement très social.

La politique d'augmentation des loyers est conforme et la restitution du contingent préfectoral est en cours. En matière de publics prioritaires, l'organisme atteint ses objectifs s'agissant des accords collectifs départementaux mais pas ceux de la CUS en matière de DALO, bien qu'en nette amélioration ces deux dernières années. Cela confirme que le conseil d'administration doit définir une politique d'attribution des logements, l'actualiser et la contrôler.

Le patrimoine est bien entretenu mais le suivi des diagnostics amiante de la première campagne de repérage n'a pas été effectué. L'opération de rénovation du Val Fourré entre dans sa phase finale avec les derniers travaux de résidentialisation et, pour s'assurer de la pérennité des investissements réalisés, la société a renforcé le suivi de la gestion locative sur ce site, maintenu une régie, replacé l'agence au cœur du patrimoine et entériné la constitution d'une CAL spécifique. Si les impayés sont globalement bien maîtrisés, ils demeurent également plus élevés sur la zone du Mantois.

L'analyse financière fait apparaître un autofinancement très confortable (19,4 % du chiffre d'affaires) avec un fort accroissement du produit des loyers à la suite des acquisitions et du développement du patrimoine. Le coût de gestion est élevé mais reste contenu. La forte activité de développement de la société a impacté le fonds de roulement, qui s'est cependant redressé en fin de période et les fondamentaux de la société sont sains. Enfin, il incombe à la société d'instaurer un contrôle interne efficace pour maîtriser l'évolution de ses coûts.

Le directeur général


Pascal MARTIN GOUSSET

1. PRÉAMBULE

L'Ancols exerce le contrôle de la S.A. HLM IRP en application de l'article L. 342-2 du code de la construction et de l'habitation : *« l'agence a pour missions : 1° de contrôler de manière individuelle et thématique : le respect, par les organismes (...) des dispositions législatives et réglementaires qui leur sont applicables ; l'emploi conforme à leur objet des subventions, prêts ou avantages consentis par l'État ou par ses établissements publics et par les collectivités territoriales ou leurs établissements publics ; 2° d'évaluer (...) l'efficacité avec laquelle les organismes s'acquittent de la mission d'intérêt général qui leur est confiée au titre de l'article L. 411-2 (...), la gouvernance, l'efficience de la gestion, l'organisation territoriale et l'ensemble de l'activité consacrée à la mission de construction et de gestion du logement social (...) ».*

Le précédent contrôle, réalisé d'avril à juin 2010, a donné lieu à un rapport définitif en novembre 2010. Au nombre des points forts identifiés à l'époque, étaient observés une excellente situation financière, la mise en œuvre récente d'une stratégie de développement et le démarrage du projet ANRU de Mantes-la-Jolie. Parmi les points faibles, il était relevé une absence de formalisation des procédures de travail, le non-respect des engagements des accords collectifs départementaux et l'absence de réalisation d'enquête de satisfaction auprès des locataires. Quelques anomalies étaient relevées dont le non-respect des réservations préfectorales sur certains sites.

Le contrôle porte sur les exercices 2010-2014 et la gestion 2011-2015.

2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME DANS SON CONTEXTE

2.1 CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

Créée en 1952, par Madeleine Bouchet, veuve du commandant Louis Bouchet, chef des résistants du métro parisien, la SA d'HLM Interprofessionnelle de la région parisienne ou IRP est un bailleur social implanté en Île-de-France. Au 1^{er} janvier 2015, la société possède 5 167 logements dont 5 007 logements familiaux. Ils sont répartis sur tous les départements de la région Île-de-France à l'exception de la Seine-et-Marne : 1 % à Paris, 2 % dans le Val-de-Marne, en Seine-Saint-Denis, et dans le Val-d'Oise, 8 % dans l'Essonne, 47 % dans les Yvelines et 38 % dans les Hauts-de-Seine. Son patrimoine est localisé dans 25 communes et plusieurs communautés d'agglomération dont celles de Saint-Quentin-en-Yvelines, de Grand Paris Seine Ouest, de Mantes en Yvelines, du Plateau de Saclay, et de Versailles Grand Parc. Certains de ces EPCI ont déjà adopté un programme local de l'habitat (PLH).

La société a renouvelé son agrément ministériel le 18 juillet 2012 suite à la rupture de son pacte d'actionnaires. Elle est compétente pour exercer son activité en région Île-de-France et sur le territoire des communes limitrophes à la région parisienne. L'IRP est membre fondateur du réseau professionnel Habitat Réuni, créé en 2011 et qui regroupe actuellement 28 organismes HLM.

La société est également propriétaire de quatre foyers - logements ou équivalents qui sont localisés en Île-de-France et sont gérés par des prestataires. L'organisme est impliqué dans le projet de rénovation urbaine de Mantois, pour son patrimoine situé au Val Fourré à Mantes-la-Jolie. Cette vaste opération est actuellement en cours d'achèvement. Au 1^{er} octobre 2015, la société comptait 22,5 %

de son patrimoine situé en ZUS suite au nouveau découpage issu du décret 2014-1750 du 30 décembre 2014 fixant la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV).

Pendant la période couverte par le contrôle, le patrimoine de la société a fortement évolué du fait de sa stratégie de développement constituée d'un ensemble d'actions portant simultanément sur la construction neuve, les acquisitions, la vente aux locataires et la vente en bloc, ainsi que les démolitions sélectives liées aux programmes de rénovation urbaine.

2.2 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

2.2.1 Évaluation de la gouvernance

La société IRP est administrée par un conseil d'administration. Le capital de la société s'élève à 46 200 € répartis en 1 200 actions d'une valeur nominale de 38,50 €. Dans la période couverte par le contrôle, le pacte d'actionnaires¹ a été dénoncé par l'actionnaire majoritaire, l'Association Madeleine Bouchet, transformée le 6 mars 2012 en SAS coopérative dénommée « MBH² ». Dans le nouveau pacte d'actionnaires, le capital est détenu à 66 % par la SAS MBH (57 %) et le Crédit Coopératif (9 %). Trois EPCI (la communauté d'agglomération Grand Paris Seine Ouest, la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines et la communauté d'agglomération de Mantes en Yvelines) ainsi que le conseil départemental des Yvelines possèdent chacune une action.

Le conseil d'administration

Le conseil d'administration est composé de 18 membres dont 3 représentants sont des locataires. Trois salariés y assistent également conformément à l'article 7 des statuts. Le CA se réunit en moyenne quatre fois par an. Monsieur Patrick Lachmann, président de la SAS coopérative MBH, a été élu président lors du CA du 14 février 2013. Il succède à Monsieur Georges Vercollier, démissionnaire ayant occupé cette fonction pendant une année.

Le président de la SA d'HLM IRP bénéficie d'un véhicule de fonction depuis octobre 2013 et d'un téléphone portable. Ces avantages en nature contreviennent à l'article R. 421-10 du CCH et à la clause type 8 qui définit le principe de gratuité des administrateurs.

Le véhicule de modèle Peugeot 3008 a été acquis d'occasion pour un montant de 25 k€ après un première mise en circulation le 4 septembre 2012³. Le contrôle a relevé que les consommations téléphoniques étaient en outre payées par la société.

Ces avantages en nature illégaux ont été rapportés dès la fin du contrôle, à la fin de l'année 2015. La situation a été régularisée par la cession du véhicule et la résiliation de l'abonnement téléphonique.

Pour remplir sa mission, le conseil d'administration s'appuie sur :

- un comité des comptes et des rémunérations ;
- deux commissions d'attribution de logements, une commission d'appel d'offre, ainsi qu'un conseil de concertation locative.

¹ L'ancien Pacte d'actionnaires : les actions étaient détenues à 52,4 % par AMB, 9 % par le Crédit coopératif et 21 % par Amallia.

² MBH Madeleine Bouchet Habitat.

³ 6 700 km au moment de l'achat.

Le conseil d'administration délibère sur la politique de vente aux locataires, sur les orientations de la politique annuelle de loyers et sur le développement du patrimoine. Les administrateurs disposent des éléments nécessaires à la prise de décision concernant la société. Le CA s'est prononcé sur les grandes orientations stratégiques pour l'IRP en termes de développement d'offre de logements et dans le cadre du choix d'investissement dans le logement étudiant, sachant que la société a décidé d'assurer en interne la gestion de ses résidences.

Le plan stratégique de patrimoine (PSP) a été approuvé par le CA du 25 mars 2010 et la convention d'utilité sociale (CUS) a été adoptée le 12 juin 2011. La société a signé le 3 mai 2012 un avenant à la CUS concernant les quatre foyers-logements.

L'IRP et ses partenaires

- **IRP et le groupement Habitat Réuni**

L'IRP est membre fondateur d'un groupement indépendant, créé en septembre 2011, fédérant 28 sociétés HLM et coopératives HLM qui gèrent 130 000 logements sociaux sur le territoire national. Habitat Réuni est constitué sous la forme d'une société par actions simplifiée (SAS) coopérative à capital variable. La société IRP a souscrit 300 parts (30 k€) et la cotisation 2014 s'est élevée à 37 k€⁴. L'objectif d'Habitat Réuni est d'obtenir des conditions de financement plus favorables et sécurisées pour répondre à des appels d'offres (DAAF, veille d'urgence...), de développer des réseaux métiers avec la création de parcours de formation. Le réseau met en place différentes actions notamment en matière de politique énergétique, et la mise en place d'une base foncière. En Île-de-France, Habitat Réuni regroupe 8 sociétés HLM (Domnis, Toit et joie, Plaine de France, Logis Transports, Gambetta Locatif, Essonne Habitat, Pierres et Lumières et IRP). La SA d'IRP est devenue actionnaire (66 parts de 4 786 €) de la SA Coop HLM Habitat Réuni dont l'objectif est de faciliter le développement de la production de logements de ses associés.

- **IRP et Sofilogis**

Depuis 2009, la SA d'HLM IRP gère par mandat 840 logements pour le compte de la SA d'HLM Sofilogis. Ce mandat a été prorogé en 2012 pour une période de 3 ans (31/12/2015) et ne concerne plus que 375 logements situés dans les Yvelines. La rémunération annuelle pour la gestion de ce patrimoine s'élève à 143 k€. L'IRP assure une opération de maîtrise d'ouvrage déléguée pour Sofilogis dans le cadre du programme de rénovation urbaine pour la réhabilitation de 127 logements du programme Grand Ouest située aux Mureaux.

- **IRP et Plaine de France**

En 2013, la société s'est rapprochée de la SA Plaine de France propriétaire de 1 250 logements en Seine Saint-Denis qui est également membre du groupement Habitat Réuni afin de développer un partenariat et notamment des actions de mutualisation. Depuis octobre 2014, la directrice générale de l'IRP assure une prestation de direction générale pour le compte de la SA Plaine de France.

La convention signée entre la SA d'HLM IRP et la SA d'HLM Plaine de France concernant la vente par l'IRP à Plaine de France de 103 logements à Bondy ne figure pas dans le rapport spécial du commissaire au compte sur les conventions réglementées, contrevenant à l'article L. 225-38 du code de commerce.

Les sociétés ont deux actionnaires communs, à savoir le Crédit Coopératif et la SAS MBH, tous deux signataires des pactes d'actionnaires respectifs. Par ailleurs, les deux sociétés étaient gérées par la

⁴ Pour rappel, la cotisation 2013 à Habitat Réuni est de 23 k€.

même directrice générale au moment de la vente. Toutefois, le compromis de vente a été signé par l'ex-directrice générale de la SA d'HLM Plaine de France. Néanmoins, une convention réglementée aurait dû être approuvée pour éviter le risque de conflit d'intérêts. Le contrôle a relevé que cette convention n'est intégrée ni dans la liste des conventions prévue par l'article L. 423-11 du CCH, ni dans le cadre de l'article L. 225-38 du code de commerce, dans la mesure où le commissaire aux comptes considère qu'il s'agit d'une cession entre deux sociétés HLM conclue à des conditions normales. Le prix de cession atteint 9 150 k€ pour une valeur nette comptable de 5 275 780 €, soit une plus-value de 3 874 220 € et un taux de plus-value de 42,3 %.

Les formalités administratives de la vente ont été respectées comme l'indique la SA, le maire de Bondy, le préfet de Seine-Saint-Denis et le CA ont été sollicités. L'estimation des Domaines n'est pas obligatoire pour les ventes en bloc entre bailleurs mais le service a quand même été saisi. Par ailleurs, au moment de la vente, les emprunts résiduels ont été remboursés, comme l'exige l'article L. 443-13 du CCH. Pour rappel, la SAS MBH détient 21 % des actions de Plaine de France et 57 % du capital de l'IRP. Le Crédit Coopératif détient 10 % du capital de la SA d'HLM Plaine de France et 9 % de l'IRP.

- IRP et la SAS MBH

Une convention de prestation de services⁵ a été conclue entre l'IRP et MBH pour une durée de deux ans. Cette convention prévoit l'assistance et le conseil de la SAS MBH à l'IRP dans le cadre de son projet d'entreprise 2013-2015, la conduite de projet informatique de cette dernière et le développement du partenariat avec la SA Plaine de France.

2.2.2 Évaluation de l'organisation et du management

La société est gérée par Sylvie Rabinovici depuis le 30 juin 2008 et son mandat a été renouvelé lors du CA du 27 juin 2013. La rémunération de la DG a évolué avec la mise en place d'une part variable décidée par le comité des rémunérations de la société. Cette part représente entre 10 à 15 % de la rémunération fixe assortie de l'atteinte de 2 ou 3 objectifs par année fixés par le CA. Chaque année, depuis 2013, le CA valide les objectifs fixés. La directrice est assistée par une secrétaire générale depuis 2013.

La directrice générale a mis en place un comité de direction composé des directeurs de la gestion locative et technique, du chef de service comptable, de la directrice des ressources humaines et du chef d'agence de Mantes-la-Jolie.

La directrice générale de l'IRP assure une prestation de direction générale pour le compte de la SA d'HLM Plaine de France depuis octobre 2014. Cette prestation a fait l'objet d'une convention signée en février 2015 pour une année entre les deux sociétés et validée par leurs conseils d'administration respectifs. L'ANCOLS rappelle à l'IRP que la prestation de direction générale n'entre pas dans le cadre de l'objet d'une SA d'HLM.

Personnel

Au 1^{er} mars 2015, l'effectif de la société se composait de 96 salariés dont 37 gardiens et employés d'immeubles et 9 ouvriers de régie. La masse salariale a très peu évolué entre 2011 et 2015 (+5 recrutements) alors que le patrimoine a augmenté de près de 20 %. La direction générale a optimisé les départs, notamment du personnel des régies. Toutefois, le montant de la masse salariale

⁵ Convention de service signée pour deux ans 15 k€ /an.

(sans récupération de charges) a crû du fait du recrutement de deux cadres ainsi que de deux cadres moyens (au niveau maîtrise).

Suite aux élections professionnelles de 2012, il a été décidé de mettre en place une délégation unique du personnel faisant office de comité d'entreprise et de CHSCT. Les salariés sont rémunérés sur 13 mois et bénéficient d'une prime de vacance. Ils bénéficient d'un nouvel accord d'intéressement signé le 24 juin 2014 et d'un plan d'épargne entreprise (PEE) signé le 2 mai 2012. Un plan de formation est mis en place et suivi par la directrice des ressources humaines.

La société est structurée autour de trois directions au niveau du siège : la direction comptable et financière, celle de la gestion locative, et la direction technique. La société possède une seule agence décentralisée située à Mantes-la-Jolie qui gère le patrimoine du Val Fourré Jolie et de Limay.

Il existe également deux régies implantées sur les deux grands ensembles, à Meudon (1 393 logements) et une à Mantes-la-Jolie (1 030 logements). La régie de Meudon compte trois ouvriers dont un est actuellement placé en longue maladie. Celle de Mantes-la-Jolie compte un chef d'équipe et 5 ouvriers dont deux sont également en période de longue maladie. La direction générale doit définir un nouveau cadre d'intervention pour les régies afin d'améliorer leur efficacité. Il existe un outil de gestion des stocks mis en place début 2015.

Sur la période du contrôle, la société a renforcé son équipe de gestion locative et pérennisé l'organisation du trinôme chargé de clientèle, responsable de secteur et gardien. En 2013, la direction générale a décidé d'internaliser la maîtrise d'ouvrage qui était assurée par le GIE Logidev. Pour améliorer la gestion et avoir une plus grande efficacité de la gestion, l'IRP s'est dotée d'un nouveau progiciel pour l'ensemble de ces services.

2.3 CONCLUSION

IRP est une société qui se caractérise par son dynamisme, lié à la volonté de ses dirigeants d'en faire un outil de développement au service du logement social. Le CA de l'IRP a défini des orientations stratégiques ambitieuses pour son avenir. La direction générale de l'IRP a impulsé une dynamique de développement de l'offre nouvelle et a changé l'outil informatique afin d'optimiser la gestion. Deux avantages indus sont consentis au président et devront être rapportés. L'Ancols rappelle que le président ne peut bénéficier d'aucun avantage en nature compte-tenu de la gratuité du mandat d'administrateur. Enfin, la vente du patrimoine de la société situé à Bondy aurait dû faire l'objet d'une convention réglementée.

3.PATRIMOINE

3.1 CARACTÉRISTIQUES DU PATRIMOINE

3.1.1 Description et localisation du parc

Au 1^{er} janvier 2015, le parc de logements familiaux s'élevait à 5 007 dont 97 % du patrimoine était en collectif. La société possède 4 foyers-logements de 160 équivalents logements. Les 4 pièces et plus représentent 40 % des logements. La société possède 26 locaux commerciaux et 2 416 places de stationnement. La société est également propriétaire de 64 logements non conventionnés dont 51 issus d'un programme PLI à Gonesse (95).

Deux résidences pour personnes âgées à Montgeron et à Conflans-Sainte-Honorine, un foyer pour handicapés à Noisy-le-Grand, et un foyer pour célibataire à Conflans-Sainte-Honorine.

Le patrimoine de l'IRP est concentré à 85 % sur les départements des Yvelines et des Hauts-de-Seine. Les grands ensembles qui comptent plus de 1 000 logements se situent historiquement dans les villes de Meudon (92) et Mantes-la-Jolie (78). Le patrimoine des autres départements de la région Île-de-France ne dépasse pas 2 % en-dehors de l'Essonne (8 %).

La société privilégie un développement dans les départements historiques et a diversifié son offre de logements en réalisant deux résidences étudiantes à Versailles (78) et à Vélizy-Villacoublay (78).

La répartition du patrimoine par type de financement⁶ suite à la classification CUS est la suivante :

PLAI	153	3,06 %
PLUS	3 793	75,74 %
PLS	997	19,92 %
PLI	64	1,28 %
Total	5 007	100 %

L'analyse de la répartition du patrimoine conventionné laisse une faible place aux logements ayant un financement très social. Le patrimoine récemment livré confirme cette tendance ce qui ne permet pas à la société de contribuer de manière affirmée à l'accès au logement des plus démunis.

3.1.2 Données sur la vacance et la rotation

Au 31 décembre 2014, les différents taux de vacance de la société IRP montrent que l'organisme se situe dans les moyennes régionales. En effet, pour 2014, le taux de vacance globale⁷ s'élevait à 3,1 %, pour une moyenne régionale à 2,8 %⁸. La vacance de plus de trois mois (hors vacance technique) s'élevait à 1 % pour un taux régional à 0,8 % et le taux de vacance technique se situait à un niveau inférieur à 1 % pour un taux régional à 1 %.

Le taux de rotation⁹ en 2014 s'établissait à 6,73 %, soit un seuil légèrement supérieur à la moyenne régionale située à 6,3 %¹⁰.

3.2 ACCESSIBILITÉ ÉCONOMIQUE DU PARC

3.2.1 Loyers

Les augmentations annuelles de loyer sont pratiquées au 1^{er} janvier et ont respecté les taux fixés par les dispositions de l'article 210 de la loi de finances pour 2011 et de la loi ALUR imposant une hausse maximale des loyers correspondant à la variation de l'indice IRL du 3^e trimestre.

Sur la période contrôlée, les hausses de loyer arrêtées par le CA s'établissent comme suit :

⁶ PLAI (PLA TS, PLAI), PLUS (HLMO, LOGECO, PLA, PLA, ILM, PLUS), PLS (PLA CFF, PLS) et PLI (non conventionnés, PLI).

⁷ En 2013, la vacance globale s'élevait à 3,27 %.

⁸ Source SoeS, RPLS au 1^{er} janvier 2014.

⁹ En 2013, le taux de rotation s'élevait à 7,19 % (rapport de gestion 2014).

¹⁰ Source SoeS, RPLS au 1^{er} janvier 2014.

	2011	2012	2013	2014	2015
Augmentation pratiquée	0,57 %	1,90 %	2,15 %	0,90 %	0,47 %
Évolution de l'IRL du 3 ^e trimestre de l'année n-1 (LFI)	1,10 %	1,90 %	2,15 %	0,90 %	0,47 %
	(LFI 2010)	(IRL 3 ^e tr.)	(IRL 3 ^e tr.)	(IRL 3 ^e tr.)	(IRL 3 ^e tr.)

- Les loyers pratiqués par l'organisme sont inférieurs aux loyers maximaux actualisés des conventions APL. Ainsi, au 1^{er} janvier 2014, la société dispose d'une marge théorique moyenne de 7 % par rapport aux loyers plafonds de ses logements conventionnés. Cette marge peut être très importante et atteindre sur certains programmes entre 10 % et 19 % comme à Mantes-la-Jolie (1 030 logts), ou à Meudon (1 393 logts). Plusieurs autres programmes présentent des marges d'environ 10 % comme Noisy-le-Grand (87 logts), Guyancourt (55 logts) ou Villiers (20 logts).
- À cette même date, les loyers moyens pratiqués sont inférieurs (en SH et SC) aux loyers moyens des logements sociaux. Ainsi, le loyer mensuel moyen à la surface habitable est de 6,05 €/m² (inférieur à la moyenne régionale située à 6,60 €/m²), le loyer mensuel moyen à la surface corrigée (SC) est de 3,25 €/m² pour une moyenne régionale de 3,60 €/m² (source : SOeS, RPLS au 1^{er} janvier 2014).

S'agissant des nouveaux entrants, l'organisme applique le loyer maximum de la convention APL à la relocation. Seuls les programmes du Chesnay (78) et de Meudon 4 (92) ne sont pas concernés car ces derniers rencontrent des difficultés de commercialisation (niveau de loyer).

L'analyse des loyers pratiqués en 2014, montre que deux programmes représentant 167 logements font l'objet d'un dépassement du plafond de loyer fixé par la convention APL.

Le contrôle a procédé à la vérification de l'augmentation du loyer pratiqué des 4 943 logements conventionnés.

- 70 logements du programme de Nanterre (n° 52) sont en dépassement depuis 2007, suite au changement de l'IRL en 2006, la société ayant appliqué l'ancien IRL. Le dépassement mensuel se situe entre 0,30 € et 0,50 € par locataire ;
- 97 logements du programme Asnières-les Grésillons sont en dépassement depuis le rachat de ce programme en 2013. Les dépassements mensuels sont compris entre 0,36 € et 3,61 €. Le contrôle a relevé cette irrégularité mais la société ne méconnaît pas la situation. Par ailleurs, l'organisme a relevé des surfaces de logements qui sont inexactes par rapport à celles inscrites dans la convention APL.

L'organisme doit procéder à la régularisation de la situation des locataires, conformément aux dispositions de l'article 7-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 dénommée loi ALUR.

L'organisme a informé l'équipe de contrôle qu'il a procédé à la régularisation de la situation sur Nanterre et remboursé le trop-perçu aux locataires. Sur Asnières, la société a entrepris un travail de remise à plat des surfaces corrigées et s'attachera à procéder aux régularisations qui resteraient nécessaires.

Les charges de mobilier quittancées aux locataires des résidences étudiantes Orangerie à Versailles (78) et Dautier à Vélizy (78) ne sont pas conformes à l'arrêté du 7 décembre 2009 fixant le prix de location des meubles prévu à l'article L. 442-8-3-1 du CCH en cas de location ou de sous-location meublée.

Lors du contrôle effectué sur le respect des maxima des loyers conventionnés, il a été constaté qu'un forfait mobilier de 44,42 € était appliqué aux logements de la résidence Orangerie en sus du loyer et

des charges, et un forfait mobilier de 45,24 € pour la résidence Dautier livrée en 2015. Ce montant excède le prix mensuel de location des meubles fixé à 24 € par l'arrêté du 7 décembre 2009, actualisé chaque année par l'IRL n-2. Pour l'actualisation 2015, ce forfait mobilier s'élève à 25,88 €. Pour déterminer le forfait mobilier, la société a procédé à un amortissement sur 5 ans. L'organisme doit régulariser la situation des locataires en procédant au remboursement des sommes indues.

Dans sa réponse, la société fait savoir qu'elle a modifié le forfait mobilier afin de se mettre en conformité avec l'arrêté du 7 décembre 2009. Les avis d'échéance des logements conventionnés ne mentionnent pas systématiquement le montant du loyer maximum contrairement aux dispositions de l'article R. 445-13 du CCH.

L'Ancols rappelle que c'est le seul moyen dont dispose le locataire pour vérifier son niveau de loyer. Les quittances doivent indiquer le montant du loyer maximum. Cette obligation résulte du décret n° 2007-316 du 8 mars 2007 et revêtira un caractère essentiel lors de la remise en ordre des loyers prévue dans la prochaine CUS.

Dans sa réponse, la société fait savoir que les avis d'échéance mentionnent désormais systématiquement le loyer maximum de la convention APL.

3.2.2 Supplément de loyer de solidarité

La signature de la convention d'utilité sociale en 2011 a permis d'appliquer le barème réglementaire assoupli par des coefficients de modulation¹¹. Par ailleurs, 1 360 logements situés en ZUS ne sont pas concernés par le SLS. Ainsi, en 2014, sur 3 420 locataires résidant dans des logements non exclus du périmètre d'application du SLS, 220 sont assujettis et ont payé le SLS dont 14 forfaitaires. Le montant encaissé s'est établi à 725 135 €. Pour mémoire en 2013, le SLS a rapporté 685 547 € à la société avec 222 locataires concernés dont 15 forfaitaires¹².

3.2.3 Charges locatives

La préparation de la régularisation des charges commence en début d'année et s'achève en avril. La régularisation s'effectue en mai, sauf pour les copropriétés ou l'arrêté des comptes peut dépasser septembre. L'ESH est copropriétaire de six copropriétés mais n'est pas syndic.

Une procédure sur la régularisation des charges existe.

En cas de régularisation débitrice, les locataires peuvent prendre contact au service contentieux pour un échelonnement de la dette. Les locataires peuvent consulter, au siège de l'IRP, les factures triées par groupe.

La société IRP n'a pas de contentieux en cours sur les réseaux urbains, ou l'imputation des gardiens.

Conformément au décret n° 87-713 du 26 août 1987 modifié par le décret n° 2013-1296 du 27 décembre 2013, les salaires des gardiens sont récupérés au taux de 75 % s'ils effectuent les deux tâches (sortie des déchets et nettoyage des parties communes), à un taux de 40 % s'ils n'effectuent qu'une seule des deux tâches, par exemple, lors de l'utilisation de containers enterrés.

En tenant compte de leur quotité de travail, 42 gardiens voient leur masse salariale imputée à hauteur de 75 % sur 48 des 65 programmes du bailleur. La masse salariale de 3 gardiens est imputée à hauteur de 40 % sur 4 autres programmes et celle de 2 gardiens n'est pas répercutée sur les charges

¹¹ Décret du SLS du 30 décembre 2009.

¹² Source Direction de la gestion locative.

recupérables de 3 programmes. Enfin, 8 employés d'immeuble voient leurs coûts intégralement facturés sur un ensemble de 10 programmes, principalement situés à Mantes-la-Jolie.

Les modes de chauffage sont variés, chauffage urbain à Vélizy, chauffage au bois à Mantes. D'après les consommations 2013, dix programmes ont des coûts au m² qui varient de 12,25 € à 17,12 €, supérieurs à la médiane USH 2013 située à 11,79 € au m² (cf. annexe n° 2). Il est à noter que des travaux de chauffage et le remplacement de menuiserie extérieure ont eu lieu à Meudon-la-Forêt en 2014.

11 programmes connaissent des consommations 2013 d'eau chaude qui varient de 5,81 € à 9,80 € au m² et qui dépasse la médiane USH 2013 de 5,75 € au m² (cf. annexe n° 2). L'occupation des logements par des grandes familles ayant une forte consommation d'eau explique en partie cette situation pour Mantes-la-Jolie. Sur l'ensemble du parc de l'IRP, une information à l'adresse des locataires serait souhaitable pour dégager des économies d'eau.

23 programmes présentent des charges au mètre carré qui dépassent de façon très significative la médiane USH 2013.

Certains programmes dépassent un coût au mètre carré de 40 € pour une médiane (chauffage collectif avec ascenseur, et eau chaude collective) située à 30,78 € au mètre carré. Le programme La Celle St-Cloud atteint 41,17 €/m², le programme Noisy s'élève à 40,69 €/m² le programme Chatillon a un coût de 40,59 €/m². Un observatoire des charges s'avérerait nécessaire pour se comparer aux autres bailleurs et adopter de bonnes pratiques.

À La Celle Saint-Cloud, le chauffage au gaz est cher, puisqu'il atteint 15,16 €/m² pour une médiane USH 2013 zone 1 de 11,79 €/m². À Noisy-le-Grand, c'est le coût de l'eau au mètre carré (5,96 €/m² pour une médiane de 5,75 €/m²) et le coût du chauffage (12,25 €/m² pour une médiane de 11,79 €/m²) qui expliquent en grande partie ce surcoût. À Chatillon enfin, l'eau rapportée à la surface habitable atteint 6,44 €/m² pour une médiane de 5,75 €/m².

Dans sa réponse, l'organisme rappelle que les charges élevées correspondent à des programmes sur lesquels d'importants travaux de réhabilitation étaient en cours au moment du contrôle ou venaient d'être achevés : ces travaux, axés essentiellement sur l'amélioration de la performance énergétique, permettront de diminuer les charges des locataires en ce qui concerne le chauffage et le coût du réchauffement de l'eau.

3.3 CONCLUSION

L'organisme demeure peu social, avec une grande proportion de logements en PLUS et PLS et le patrimoine livré récemment confirme la faible place faite aux logements ayant un financement très social. Deux programmes font l'objet d'un dépassement du plafond de loyer. La politique d'augmentation des loyers est conforme et la restitution du contingent préfectoral est en cours. Le choix d'internaliser la gestion des foyers distingue la SA d'autres bailleurs mais elle doit cependant appliquer aux résidents un forfait mobilier conforme aux textes.

4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

4.1 CARACTÉRISTIQUES DES POPULATIONS LOGÉES

Les résultats de l'enquête OPS menée en 2014 sur l'occupation des logements sociaux démontrent que, comparée à la moyenne régionale des bailleurs sociaux¹³, la société loge une population aux caractéristiques sociales moins marquées que les locataires HLM des autres bailleurs sociaux de la région Île-de-France. 7,5 % des ménages ont des ressources inférieures à 20 % des plafonds d'accès au logement social et 47 % ont des ressources inférieures à 60 % des plafonds d'accès, comme indiqué dans le tableau suivant :

En %	Personnes isolées	Ménages 3 enfants et +	Familles monoparentales	Revenu < 20% *	Revenu < 60% *	Revenu > 100%	Bénéficiaires d'APL+AL
Enquête OPS 2014	26,70 %	11,30 %	18,50 %	7,50 %	47,00 %	13,00 %	32,00 %
Région	31,60 %	12,10 %	19,90 %	14,60 %	54,40 %	13,80 %	32,30 %

* Revenus des locataires en comparaison du plafond de ressources pour l'accès au logement social.

Par ailleurs, l'enquête indique que le taux de ménages âgés de plus de 65 ans représente 23,5 % des locataires, il est dans la moyenne régionale qui s'élevait à 29 % en 2012. Les réservataires d'Action Logement et des employeurs représentent 37 % des réservations du patrimoine, ce qui explique en grande partie la proportion limitée de ménages disposant de très faibles niveaux de revenus. En 2014, les aides personnalisées au logement concernent 32 % des locataires.

4.2 ACCÈS AU LOGEMENT

4.2.1 Connaissance de la demande

L'organisme est service enregistreur du numéro unique. Il enregistre très peu de demandes, principalement des demandeurs d'Action Logement.

La société procède à la radiation systématique des demandeurs dès la signature du bail comme le prévoit l'article R. 441-2-8 du CCH.

4.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

Le conseil d'administration de la société n'a pas défini de politique d'attribution des logements ni décliné de priorités, contrevenant ainsi à l'article R. 441-9 / IV du CCH.

Le conseil d'administration de la société doit élaborer une politique d'attribution des logements, l'actualiser grâce à une connaissance de la demande, et mettre en place un contrôle de l'application de la politique d'attribution arrêtée.

Le contrôle a effectué un recensement des demandes de mutation et a identifié 183 demandes actives dont 90 au siège et 93 à l'agence de Mantes-la-Jolie. Lors de congés sur son propre contingent, l'IRP facilite les demandes de mutation mais propose en réservation ses logements auprès d'Action Logement. Ainsi, l'organisme ne cherche pas de candidatures dans le fichier de demandeurs régional (NUR). Pour pleinement jouer son rôle de bailleur social, la société doit en particulier prendre en compte les priorités générales d'attribution prévues par le CCH, et en particulier l'ancienneté de la demande.

¹³ Source : Enquête Occupation Parc Social, DGALN.

Dans sa réponse, l'organisme s'appuie sur le décret n° 2015-522 du 12 mai 2015, qui prévoit que le Conseil d'administration définit les orientations applicables à l'attribution des logements dans le respect de plusieurs priorités d'attribution, dont celles issues des orientations fixées par la conférence intercommunale du logement, ainsi que le contenu du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs.

Or, les orientations des conférences intercommunales du logement doivent être définies à la fin de l'été 2016 si ces conférences sont créées, et l'IPR affirme qu'elle ne manquera pas de se conformer à la recommandation dès que les orientations intercommunales seront connues et les plans partenariaux de gestion publiés.

L'équipe de contrôle entend ces précisions et prend acte du souci du CA de la société de respecter toutes les priorités d'attribution lors de la définition de sa politique d'attribution mais rappelle que l'obligation de procéder à cette définition est antérieure au décret de 2015.

4.2.3 Gestion des attributions

4.2.3.1 Analyse de la gestion des attributions

Les commissions d'attribution de logement

Pour tenir compte de la concentration de son patrimoine sur les départements des Yvelines et des Hauts-de-Seine, le conseil d'administration s'est prononcé pour la constitution de deux commissions d'attribution des logements (CAL). Une commission siège au siège social de l'IRP à Meudon et se réunit toutes les semaines et l'autre se réunit à l'agence de Mantes-la-Jolie pour le patrimoine des Yvelines (Mantes-la-Jolie/Le Val Fourré et Limay).

En 2009, la direction de la gestion locative a été réorganisée en fusionnant les services attribution, gestion locative et contentieux. L'objectif premier visait à permettre au locataire d'avoir un interlocuteur unique depuis son entrée dans les lieux et jusqu'à son congé.

De 2011 à 2014, selon les données fournies par la société, l'activité des commissions a été la suivante :

	2011	2012	2013	2014
Nombre de dossiers examinés	808	708	605	590
Nombre de dossiers acceptés	581	497	376	381
Pourcentage de dossiers acceptés	72 %	70 %	62 %	65 %

La CA présente annuellement un bilan de son activité au CA et y consigne les motifs de refus des candidatures. Le règlement intérieur des CAL est à jour. La société qui dispose d'un contingent propre de 958 logements consacre en moyenne 9 % des attributions aux demandes de mutation. En 2014, 34 locataires de l'organisme ont pu changer de logement.

Le contrôle des dossiers de locataires n'a fait apparaître aucun dépassement de ressources. Les candidats sont tous pourvus d'un numéro unique.

Plusieurs irrégularités sont constatées dans les contrats de location et les documents remis ou demandés aux locataires.

- Le contrôle a relevé, à l'occasion de l'examen de plusieurs dossiers, que les chargés de clientèle demandent des documents non conformes à l'article 22-2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs. L'Ancols rappelle à la société que les demandes de copies de carte vitale, d'attestations sur l'honneur d'absence de crédits ou de relevés de compte sont

strictement interdites ;

- Sur la période du contrôle, les diagnostics de performance énergétique (DPE) n'ont pas été systématiquement remis au locataire, ce qui contrevient aux dispositions de l'article L. 134-3 du CCH. Certains DPE n'étaient pas complétés par le diagnostiqueur ;
- Concernant les baux de location signés en 2015, l'article III Conditions financières de la location, indique seulement que le dépôt de garantie « sera restitué au locataire dans un délai maximum de deux mois à compter de la restitution des clés... ». Or, depuis l'entrée en vigueur de la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), le dépôt de garantie que le locataire a versé à la signature du bail doit lui être restitué dans un délai d'un mois à compter de la remise des clés si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux établi à l'entrée. La société a régularisé les contrats de location pendant la période de contrôle ;
- Les décomptes de surface corrigée ne sont pas conformes aux dispositions du décret n° 48-1766 du 22 novembre 1948. L'ajout de 2 m² pour l'interphone (équivalence superficielle) doit être retiré du décompte de surface corrigée.

Dans sa réponse, la société prend acte des observations émises par le contrôle. Sur les baux, la situation a été régularisée pendant la période de contrôle et sur les autres questions, celles-ci sont en cours de régularisation.

Les publics prioritaires

- Les demandeurs labellisés droit au logement opposable (DALO)

L'organisme ne remplit pas ses objectifs de relogements DALO pris dans le cadre de la CUS (15 % des attributions).

En 2012, sur 497 attributions le taux de DALO culminait de 3,5 % ; en 2013, sur 376 attributions, il s'élevait à 8 % et, en 2014, sur 381 attributions le taux atteignait 10,5 %.

La situation pour la période 2012-2014 est précisée par le tableau ci-dessous :

	2012	2013	2014
Nombre de DALO examinés	28	39	57
dont réservataires			
IRP	0	0	0
Collectivités territoriales	0	0	3
Préfectures	12	10	20
CIL	16	29	33
dont décision			
accord	17	29	39
refus	11	9	18
Désistement après CAL	0	1	0

Entre 2012 et 2014, sur les 38 refus constatés, les principaux motifs portaient sur l'insuffisance des ressources (reste à vivre) et sur l'inadéquation du logement avec la composition familiale. La société doit analyser plus finement le fichier des demandeurs et développer une offre de logement en PLAI, lui permettant d'accueillir les demandeurs en situation de grande difficulté. L'accès au vivier de

demandeurs reconnus DALO par le biais de « SYPLO »¹⁴ devrait aider l'organisme à s'inscrire dans cette démarche.

Dans sa réponse, la SA d'HLM informe l'équipe de contrôle que les objectifs DALO ont été atteints et dépassés en 2015 et que la société compte poursuivre dans cette voie.

▪ Les accords collectifs départementaux

Sur la période du contrôle, la société a signé des accords collectifs départementaux avec les départements 78, 91, 92, 93 et 94, visant un objectif global de 38 relogements par an dont 17 dans les Yvelines et 16 dans les Hauts-de-Seine. Entre 2011 et 2014, l'IRP a atteint ses objectifs dans ces deux départements.

4.2.3.2 Gestion des contingents

Le tableau suivant récapitule au 1^{er} janvier 2015 les contingents de réservation des logements conventionnés :

	Préfet	Mairies	Conseil. Général	Conseil. Régional	CIL	Employeurs	Autres	IRP	Total
En nombre de logts	1 303	418	58	88	1 470	408	304	958	5 007
En % du patrimoine	26 %	8 %	1 %	2 %	30 %	8 %	6 %	19 %	100 %

Le contingent préfectoral n'atteint pas encore les 30 % en stock, la société s'étant engagée à atteindre cet objectif au fur et à mesure des congés des logements identifiés. Le poids des réservations des collecteurs, des employeurs, et du contingent propre à IRP constitue 57 % du patrimoine.

Conformément aux dispositions de l'article R. 441-5 du CCH, les contingents préfectoraux ont été identifiés et la société a signé une convention de réservation avec chaque préfet des départements d'implantation des logements entre octobre 2011 et novembre 2012.

Lors du contrôle, il a été relevé que les conventions de réservation de logements issues des nouveaux programmes n'étaient pas transmises aux représentants de l'État contrevenant à l'article R. 441-5 du CCH. L'Ancols rappelle que toutes conventions de réservation de logements signées entre un bailleur social et l'un des bénéficiaires prévus par la réglementation doit être communiquée sans délai au préfet du département de l'implantation des logements réservés. Au cours du contrôle, la société a procédé à la régularisation de la situation.

4.3 QUALITÉ DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

• La gestion de proximité

La gestion de proximité est organisée en quatre secteurs qui répondent à une logique territoriale. Chaque secteur est géré par un responsable qui supervise les gardiens et les employés d'immeubles. Le site de Mantes-la-Jolie est encadré par deux responsables de secteur en raison de la concentration du patrimoine. Un gestionnaire de proximité récemment recruté est en charge des sites sans gardien.

Les gardiens ont pour mission la veille du patrimoine, l'accueil des locataires, l'entretien ménager pour certains d'entre eux, la gestion des conteneurs et les réclamations. Un salarié assure les états des lieux sortant et entrant.

¹⁴ Cet outil informatique mis en place par les pouvoirs publics et destiné à la gestion du contingent préfectoral et au relogement des publics prioritaires est en cours de déploiement au sein du service en charge des attributions.

Sur la période du contrôle, la société a mis en place un plan de modernisation des loges devenues des bureaux d'accueil ainsi que leur informatisation. À ce jour, il reste quatre sites à informatiser : Montgeron – Gare, Vigneux, Limay et Mantes-la-Jolie qui seront équipés en 2016 et 2017. Les gardiens sont réunis en moyenne une fois par trimestre par le responsable de secteur ; ce dernier se déplace régulièrement sur site et rend compte au directeur technique.

- Le traitement de la réclamation

Le locataire peut adresser sa demande de réclamation à l'organisme par mail, par téléphone, par courrier ou directement auprès du gardien.

La demande est alors prise en charge et traitée par un trinôme : gardien, responsable de secteur et chargée de clientèle. Ce sont les chargées de clientèle qui saisissent toutes les demandes sur le progiciel mis en place en juin 2011 afin de diminuer le délai de traitement des réclamations. La société s'est engagée à traiter les demandes dans un délai maximum de 30 jours (Indicateur H2 de la CUS). La clôture de la réclamation technique est à la charge du responsable de secteur. La société ne réalise pas encore de bilan qualitatif et quantitatif annuel. Un bilan réalisé à la demande du contrôle permet de connaître l'évolution du délai de traitement des réclamations entre 2012 et 2014¹⁵ :

	Nombre de réclamations enregistrées	% de réclamations clôturées dans un délai de 30 jours	Délai moyen de traitement en jours ouvrés
2012	3 633	95 %	7
2013	5 389	90 %	11
2014	4 599	97 %	6

Au 1^{er} octobre 2015, le bilan était de 4 383 affaires traitées et 60 en cours.

L'organisation du traitement des réclamations pour les locataires du Val Fourré à Mantes-la-Jolie est spécifique à ce territoire. Pour toutes réclamations, les locataires s'adressent directement à l'accueil de l'agence. Classé en politique de la ville, ce site se caractérise par une fragilité de sa population et de son environnement rendant parfois difficile les rapports entre l'agence et les locataires. Au moment du contrôle, les gardiens de Mantes-la-Jolie ne disposaient pas de loges fonctionnelles pour assurer une permanence et accueillir les locataires. Une nouvelle agence, construite dans le cadre du projet de rénovation urbaine, a été livrée au cours de l'été 2015. Son implantation au cœur du site et la décision de réinstaller des bureaux d'accueil devrait contribuer à améliorer la qualité de service rendu au locataire.

- Le système d'astreinte

Pour garantir la continuité de service lorsque les bureaux sont fermés, la société a mis en place un service d'urgence la nuit, les week-ends et les jours fériés. Il est géré par un centre d'appel. Une astreinte interne à deux niveaux est organisée chaque semaine sous forme de binôme avec un responsable technique et un membre du comité de direction.

- Les relations avec les locataires

La société a réalisé un livret d'accueil du locataire en 2011. Une revue « IRP infos » a été lancée en décembre 2014. Un plan de concertation locative a été signé le 21 mars 2010 avec l'association « Union nationale des locataires indépendants » UNLI. Le conseil de concertation locative s'est réuni en 2012 et en 2014. Quatre amicales de locataires existent sur le patrimoine (Orsay, le Chesnay, La Celle Saint-Cloud, et Mantes-la-Jolie).

¹⁵ Source fournie par la secrétaire générale.

La société a réalisé deux enquêtes de satisfaction en 2010 et en 2014 dans le cadre de la démarche collective portée par l'AORIF. Leurs résultats indiquent que l'IRP se situe dans les moyennes régionales (respectivement observées à 90 % de satisfaction globale en 2010 et 83 % en 2014), mais qu'entre ces deux enquêtes plusieurs indicateurs ont traduit une insatisfaction de la part des locataires interrogés. En effet, le taux de satisfaction globale de l'IRP est passé de 90 % à 84 % et la satisfaction du logement passée de 93 % en 2010 à 90 %. Les axes d'amélioration de la société portent principalement sur la propreté des parties communes (cages d'escalier), les interventions suite à des pannes dans des parties communes, le traitement des demandes des locataires et l'accueil.

4.4 TRAITEMENT DES IMPAYÉS

Deux agences à Meudon-La-Forêt et Mantes-la-Jolie, comprenant deux chargés de clientèle chacune, accompagnée d'une conseillère économique et sociale assurent la fonction de prévention de l'impayé. Un service au contentieux de 2 salariés complète le dispositif.

La date de quittance intervient fin de mois pour un règlement le mois suivant.

Les moyens de règlements des locataires sont variés. Le nombre de prélèvements représente un taux de 59 % des moyens de paiement, les chèques 31 %, les virements des banques commerciales 4 %, les virements CCP, 4 %. Par ailleurs, le mandat cash peut être utilisé pour éviter l'encaissement de numéraire par la société. Le paiement par internet ou les bornes pour régler le loyer par carte bleue ne sont pas des moyens de paiement envisagés par l'IRP.

Des procédures sont utilisées pour prévenir les impayés jusqu'à la phase contentieuse.

Avant la phase contentieuse, différents dispositifs sont mis en œuvre :

- Une conseillère économique et sociale assiste les gestionnaires locatifs et peuvent intervenir jusqu'au terme du contentieux ;
- Un nombre de 15 « FSL maintien » a été obtenu au bénéfice des locataires en 2014, pour un montant global de 22,3 k€. En 2013, 27 locataires en avaient bénéficié pour un montant de 43 k€ et un nombre identique en 2012. Pour les « FSL accès au logement », 24 locataires en ont bénéficié en 2014, nettement moins qu'en 2013 (36 locataires) ;
- Par ailleurs, des plans d'apurement sont mis en place. 405 étaient en cours au mois de novembre 2015 ;
- En 2013, un nombre de 47 garanties Loca-Pass ont été mises en œuvre pour un montant de 112 k€, dont près de 95 % sont des garanties apportées par Amallia, soit nettement plus qu'en 2012 (26 garanties pour un montant de 49 k€).

L'ESH recourt à des huissiers pour les assignations, et à un avocat pour la partie contentieuse devant le tribunal. À l'issue de la procédure contentieuse, 20 expulsions ont été effectuées en 2014, et pour l'année en cours, elles s'élevaient à 15 au mois de novembre 2015.

Ramenés aux montants des loyers (soit le montant des logements conventionnés, ainsi que celui des logements non conventionnés, ainsi que le SLS et les indemnités d'occupation), les taux d'indemnités d'occupation pour locataires, sans droit ni titre, atteignent 2,4 % en 2013 (496 K€) et 2,3 % en 2014 (545 k€). Il s'agit des loyers versés par des locataires qui ont perdu le droit au bail à l'issue d'une procédure contentieuse.

Sur le montant total d'impayés, le montant des impayés des locataires partis atteint 2 325 k€ (40 % du total) et celui des locataires présents 3 517 k€ (60 % du total). En variation, de décembre 2014 à septembre 2015, le montant de la dette des locataires présents a diminué de 6,4 % (de 3 757 k€ à 3 516 k€), celle des locataires partis a progressé de 18,1 % (de 1 970 k€ à 2 325 k€).

Une société de recouvrement a été choisie, en octobre 2015, pour améliorer le recouvrement des dettes des locataires partis.

Les impayés de 2010 à 2014 ont connu l'évolution suivante :

(en k€)	2010	2011	2012	2013	2014
Montant des créances douteuses (C/416 brut)	2 391	2 443	2 604	3 329	3 754
Montant des admissions en non-valeur (C/654)	59	116	200	137	139
Montant des locataires simples (C/411)	1 960	2 093	2 397	2 045	1 975
Total des retards logements	4 410	4 652	5 201	5 511	5 868
% retards totaux par rapport aux produits (A) corrigé terme échu	15,9 %	16,6 %	16,8 %	16,9 %	17,1 %

Le taux d'impayés, 17,1 % en 2014, se situe au niveau de la médiane 2013 des SAHLM d'Île-de-France, observée à 16,2 %, mais il progresse de manière constante. Un effort doit être mis en œuvre pour prévenir les impayés. Pour le patrimoine des Mureaux qui appartient à Sofilogis, les taux d'impayés sont plus élevés que pour le reste du parc. Sur les Mureaux, le montant d'impayés atteint 80 k€ en 2014, pour un taux d'impayés en flux de 2,94 %, alors que sur l'ensemble du parc de la SA d'HLM IRP, ce taux ne dépasse pas 1,46 %. Le mandat de gestion s'achèvera le 31 décembre 2015, conformément aux accords intervenus entre Sofilogis et L'IRP.

4.5 LOCATION À DES TIERS OU OCCUPATIONS NON RÉGLEMENTAIRES (LE CAS ÉCHÉANT)

L'analyse du fichier des personnes morales a permis de constater une irrégularité.

Un logement est loué irrégulièrement à une personne morale non visée à l'article R. 441-1 du CCH et ce bail contrevient à l'article R. 441-11 du CCH s'agissant de la destination de logement de fonction. Cette infraction aux règles d'attribution peut donner lieu aux sanctions pécuniaires prévues par l'article L. 442-8 du CCH à savoir une amende de 9 000 €.

Le contrôle a mis en évidence l'existence d'un bail depuis 1998 entre l'IRP et la préfecture de police (ville de Paris) pour le logement n° 330 sis 5, résidence Louis Bouchet 78 990 à Élanecourt. Ce logement relève de financements aidés mais est loué comme logement de fonction à un pompier. L'Ancols rappelle qu'un logement conventionné n'est pas un accessoire au contrat de travail et que seules les personnes visées à l'article R. 441-1 du CCH peuvent se voir consentir un bail pour un logement conventionné.

La société prend acte de l'observation de l'équipe de contrôle, mais signale que la personne en question est aujourd'hui reconnue personne handicapée. Néanmoins, l'équipe de contrôle estime que la convention entre la société d'HLM et la préfecture de police devrait être dénoncée, mesure qui serait sans conséquence sur la situation du locataire actuel.

4.6 CONCLUSION

La société IRP doit définir une politique d'attribution comme le prévoit le CCH. La direction de la gestion doit veiller à l'application stricte des documents ou pièces à demander ou à transmettre aux nouveaux locataires. Le contrôle a relevé que l'IRP applique une politique d'augmentation des loyers conforme. Deux programmes en dépassement doivent être régularisés ainsi que les trop-perçus de charges de mobilier pour les résidences étudiantes. La société a amélioré la prise en charge du traitement des réclamations sur la période du contrôle et a modernisé les bureaux d'accueil des gardiens.

5. STRATÉGIE PATRIMONIALE

5.1 ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

La SA d'HLM IRP a élaboré un Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) pour une période de dix ans. Ce plan, approuvé par le CA le 25 mars 2010, a servi de base à l'élaboration de la convention d'utilité sociale (CUS) signée en juin 2011. Un premier rapport d'évaluation de cette convention, portant sur les années 2011 et 2012, a été réalisé.

- La convention d'utilité sociale

Dans sa CUS, l'organisme a défini une stratégie patrimoniale précisée lors de son CA du 25 avril 2013 en termes de nature d'offre et de localisation. La production sera recentrée sur les départements des Hauts-de-Seine et des Yvelines. La société a acté pour le choix d'une gestion directe des résidences étudiantes. Lors du CA du 24 octobre 2013, la société s'est engagée à poursuivre un effort de production à hauteur de 120 logements par an entre 2014 et 2018. Les principaux engagements pris dans la CUS portent sur :

- le développement de l'offre, représentant 758 logements dont 147 PLAI, 282 PLUS et 329 PLS ;
- la réalisation de travaux d'amélioration de la performance énergétique de 15 % du patrimoine classés E, F ;
- l'attribution de 15 % des logements aux ménages labellisés DALO ;
- Un taux de réclamations entre 87 % et 100 % pris en compte dans un délai de 30 jours.

La société a signé le 3 mai 2012 un avenant à la CUS pour ses 4 foyers.

- Le plan stratégique de patrimoine (PSP)

Un premier PSP a été élaboré en 2006, puis actualisé en 2010 pour la période 2010-2019. Chaque résidence a fait l'objet d'un diagnostic économique, technique et attractif. Le PSP met en évidence les problèmes des différents types de bâtis et les travaux à réaliser. Le coût global du PSP était estimé à 288,5 M€ TTC dont 214,3 M€ consacrés à la construction neuve et 74,2 M€ d'interventions prévues sur le patrimoine, qui se décomposent en quatre blocs (56 M€ pour la réhabilitation-résidentialisation, 11,1 M€ pour les changements de composants, 5,1 M€ pour le gros entretien et 2 M€ pour la démolition). Un nouveau PSP est en cours d'élaboration, il devrait être présenté au CA en 2016.

Un plan d'action opérationnel (plan pluriannuel de travaux) a été arrêté selon 3 niveaux de priorité sur 5 ans. Entre 2011 et 2014, la programmation pluriannuelle indique une nette augmentation du coût des GE (gros entretien) qui passent de 1 698 k€ en 2011 à 2 325 k€ en 2014. Les investissements (changement de composants) réalisés entre 2011 et 2014 représentent 9 932 k€ et ceux qui sont en cours devraient atteindre 5 329 k€. Ce plan est actualisé annuellement au mois de juin. Le niveau d'investissement consacré par la société témoigne d'une réelle volonté de mise à niveau de son patrimoine.

5.2 ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

5.2.1 Offre nouvelle

La société IRP a augmenté son patrimoine de 21,5 % entre 2011 et 2015 grâce à une diversification des modes de développement.

	Parc au 1 ^{er} janvier	Construction	VEFA	Acquisition amélioration	Vente	Transformation d'usage	Démolition	Parc au 31 décembre	Évolution annuelle
2011	4 298	29	202	103	0	0	0	4 632	7,70 %
2012	4 632	0	0	2	2	0	37	4 596	- 7,80 %
2013	4 596	0	50	278	1	2	52	4 873	6,02 %
2014	4 873	117	113	5	104	3	0	5 007	2,74 %
2015	5 007	0	218	0	0	1	0	5 226	4,40 %
Total		146	583	388	107	6	89		21,50 %

L'IRP a mis en service ou acquis 1 123 logements conventionnés entre 2011 et 2015 soit en moyenne 225 logements par an. 65 % de ces mises en services ont été le résultat d'opérations de construction neuve. La production en VEFA a concerné 52 % des logements, cinq opérations ont été réalisées en maîtrise d'ouvrage directe dont quatre en acquisition-amélioration.

Les logements construits ont été financés à 49,7 % par des prêts PLS, 27,6 % en PLUS et 6 % en PLAI. L'IRP a acquis 182 logements financés en PLA CFF (25 %). Ils se répartissent, du point de vue de leur localisation géographique à 90 % dans le département des Yvelines, une opération ayant été réalisée à Nanterre (92) et une à Montgeron (91).

Sur la période du contrôle, la société a acquis 14 programmes dont 12 en pleine propriété. Deux programmes ont été acquis en usufruit dont celui dit de Versailles Hermitage comptant 40 logements et celui dénommé Vélizy Jean Monnet comprenant 13 logements.

Pour les projets en cours, la société réalisera quatre nouvelles opérations dont une résidence étudiante de 91 logements en PLS à Vincennes (94), ainsi que 3 opérations de logements familiaux, une à Paris en PLS (16 logements), et deux programmes mixtes en PLS/PLUS à Meudon (Rodin pour 123 logements et Arnaudet pour 30 logements dans le cadre de la reconstitution de l'offre suite aux démolitions opérées à Mantes-la-Jolie).

La production par la société de logements financés en PLAI est insuffisante au regard des engagements pris dans la CUS et, de ce fait, l'organisme ne peut accueillir un plus grand nombre de ménages aux ressources modestes.

La société n'a produit que 68 PLAI pour un engagement de 147 inscrit dans la CUS et le taux de PLAI sur l'ensemble de la production est limité à 6,1 % depuis 2011. Dans sa réponse, elle affirme s'attacher à produire du logement PLAI à chaque fois que cela est possible et chercher à atteindre les objectifs fixés dans le cadre de la CUS. Il lui appartient de poursuivre son travail de sensibilisation des collectivités en faveur du logement PLAI.

5.2.2 Réhabilitations

5.2.2.1 Les réhabilitations thermiques

Dans le cadre de la politique de maîtrise de la consommation d'énergie, l'organisme a procédé à l'identification de l'étiquette énergétique de ses programmes. Un PSP énergétique est en cours de réalisation dans le cadre des travaux partagés avec Habitat Réuni. Ce plan est une cartographie du patrimoine à partir d'indicateurs ayant pour objectif de déterminer des scénarii d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments. Il s'agit d'un programme d'actions à 10, 20 et 30 ans, intégrant les travaux, les fluides et l'amélioration de la performance de chauffage.

Classification du patrimoine dans la CUS :

classe du patrimoine	A	B	C	D	E	F	G	Total
	0 %	4 %	42 %	39 %	10,28 %	13 %	0 %	100 %

Le classement du patrimoine, réalisé en 2010, met en évidence une consommation énergétique importante pour les 23 % des logements qui sont classés en E¹⁶ et F¹⁷, représentant 6 programmes (576 logements en E et 76 logements en F). L'IRP a pour objectif d'atteindre à terme la classe C pour l'ensemble de son patrimoine, cet objectif étant affiché dans la CUS. Les investissements engagés ont contribué à remédier à cette situation. Le bilan actualisé est de 1 631 logements rénovés énergétiquement dont 497 logements identifiés dans la CUS. Pour 2016-2017, l'IRP a programmé la réhabilitation thermique des deux derniers groupes inscrits dans la CUS : Chevilly-Larue (91 logts) et Guyancourt (96 logts).

5.2.2.2 Les autres réhabilitations

La société a également mené et terminé la réhabilitation de trois programmes :

- Mantes-la-Jolie (1 027 logts) pour un coût de revient final de 21,2 M€ représentant 20,7 k€/logement (voir infra 5.2.2.3),
- Châtillon (207 logts) pour un coût de 6,2 M€ représentant 30 k€ / logement,
- Le Chesnay (106 logts) pour un coût de revient de 2,4 M€ représentant 22,7 k€ / logement. Les travaux ont principalement porté sur la rénovation énergétique¹⁸ par l'isolement des façades et des toitures terrasses, la mise en conformité électrique, la rénovation des pièces d'eau et le remplacement de chaufferie ou des radiateurs individuels.

À l'époque du contrôle, 6 programmes étaient en cours de réhabilitation à différents stades d'avancement : Versailles-Célestin (96 pavillons), Versailles-Satory (4 logts), Maurepas (125 logts), Orsay (115 logts), Vigneux-Sable et Gare (104 logts) et Limay (260 logts) dont les travaux sont prévus à partir de 2016.

5.2.2.1 Le programme de rénovation urbaine du Mantois

Au moment du contrôle, le projet de rénovation était en phase finale avec un décalage de deux ans lié au démarrage tardif des opérations. Sur le site, les derniers travaux de résidentialisation sont en cours d'achèvement. L'avenant de clôture a été signé par la société le 14 octobre 2014.

L'IRP a intégré pleinement le programme de rénovation urbaine du Mantois lors de la signature de l'avenant n°5 de la convention ANRU, le 9 avril 2008¹⁹. Cet avenant intègre les quartiers Peintres et Médecins Nord qui comptent 1 027 logements. Le programme porte sur le réaménagement des espaces publics, la démolition de 87 logements, la reconstitution de l'offre à hauteur de 30 logements hors site, la résidentialisation de 787 logements, la réhabilitation de 1 027 logements, la démolition d'un parking, de salles associatives ainsi que celle de l'ancienne régie de la société.

Lors de la préparation de la phase de démolition, c'est le service de gestion locative de l'IRP qui a organisé les relogements de la soixantaine de familles en place. Dans le cadre des mesures d'insertion par l'économie et de l'emploi des habitants, la société était contrainte dans la maquette financière au respect de 24 749 heures d'insertion sociale. Le bilan est satisfaisant car l'organisme atteint 149 % de

¹⁶ Programmes en E : Maurepas, Orsay, Châtillon, Chevilly Larue, Guyancourt.

¹⁷ Programme en F : La Celle Saint-Cloud.

¹⁸ Sauf le Chesnay dont les façades étaient récemment ravalées.

¹⁹ Signataire de l'avenant n°1 pour le quartier Médecins – Nord pour la réhabilitation de 258 logements avec un coût prévisionnel de 2 610 k€ soit 10 k€/ logement).

son objectif, en particulier pour les marchés concernant les réhabilitations. Le coût du projet et par nature de travaux est le suivant²⁰ :

Nature des opérations	Prévisionnel 2008 (TTC)	Réalisé 2015 (TTC)	dont subventions ANRU 2015
Démolitions	2 000 k€	2 820 k€	2 538 k€
Reconstruction	4 050 k€	5 361 k€	337 k€
Réhabilitation	20 540 k€	20 540 k€	3 286 k€
Résidentialisation	7 030 k€	6 077 k€	2 127 k€
Equiperment et locaux associatifs	1 368 k€	1 950 k€	877 k€
Total	34 988 k€	36 748 k€	9 165 k€

5.3 EXERCICE DE LA FONCTION MAITRISE D'OUVRAGE

5.3.1 Engagement et suivi des opérations

Sur la période du contrôle, l'activité de maîtrise d'ouvrage a évolué, notamment après la dénonciation du pacte d'actionnaires. La fonction a été internalisée après décision du conseil d'administration. Jusqu'au 1^{er} janvier 2014, la société IRP était adhérente au GIE Logidev qui lui assurait la réalisation de ses projets. La direction générale a constitué une équipe composée de deux chargés d'opération qui interviennent sur l'aspect technique, sous la responsabilité du directeur technique, de la secrétaire générale et de la directrice générale, en appui, qui assurent chacun une quotité de temps consacrée à l'aspect stratégique et financier des projets. Les projets font l'objet de suivi au travers de tableaux de bord.

5.3.2 Analyse d'opérations

Les hypothèses de financement retenues dans le PSP reposent sur un prix de revient final autour de 3 200 €/m²/SU répartis ainsi : 15 % de fonds propres, 70 % d'emprunts et 15 % de subventions.

Les éléments fournis par l'organisme lors du contrôle des opérations ne font pas apparaître de dérive dans les délais et dans les coûts des opérations par rapport aux prévisions initiales.

Pour le développement de l'offre nouvelle, le coût moyen des opérations de logements familiaux s'établit à 3 100 €/m² de surface habitable (SH). Ces prix sont légèrement supérieurs aux moyennes régionales établies par l'étude publiée par la CDC sur l'évolution des coûts de construction entre 2011 et 2013²¹. Le coût moyen de l'ensemble des opérations ressort à 3 378 €/m²/SH du fait des coûts élevés liés à la réalisation des deux résidences étudiantes en particulier celle de l'Orangerie à Versailles :

- Le coût au m² de surface habitable pour l'acquisition-amélioration de la résidence étudiante Orangerie à Versailles (77 logements) ressort à 7 131 €. Cette opération financée au moment du plan de relance 2009 a été réalisée sous mandat Logidev et dans le cadre d'un appel à projet de l'État. Ce programme est situé dans le quartier Vauban, inscrit dans le plan de sauvegarde et de mise en valeur de Versailles. Le projet a bénéficié de 50 % de subventions grâce à une forte mobilisation

²⁰ Source : avenant n°5 et avenant N°11 dit de clôture de la convention ANRU du Mantois.

²¹ Revue Éclairages CDC de juin 2012 / Pour les Yvelines le coût moyen en MOD est de 2 580 € et en VEFA de 2 800€ et pour les Hauts de Seine le coût est de 3 300€ en VEFA et 2 945 € en MOD.

des pouvoirs publics en raison de fortes contraintes techniques liées au classement de ces bâtiments au titre des monuments historiques²² ;

- La résidence Dautier de 218 logements, située à Vélizy-Villacoublay a été réalisée en VEFA pour un coût moyen de 4 123 €/m²/SH. Le contrôle a identifié un surfinancement de cette opération dont le montage financier a été réalisé quasi intégralement en emprunt (16 349 k€) tout en bénéficiant de subventions (962 k€). Au moment du contrôle, l'opération bénéficiait d'un excédent de financement à hauteur de 381 574 €. La société devra renégocier le prêt initial afin d'en limiter le coût.

5.4 MAINTENANCE DU PARC

5.4.1 Entretien du patrimoine

La société a mis en place une commission d'appel d'offre (CAO), qui se réunit régulièrement, et qui a fait le choix de lui soumettre les marchés dont les seuils sont inférieurs à ceux de la réglementation (150 k€ pour les travaux et 30 k€ pour les fournitures et services), en raison de la taille de la société. Le contrôle de plusieurs marchés (2 D, espaces verts, nettoyage, robinetterie, ascenseurs) et l'analyse du fichier de l'ensemble des contrats d'exploitation ont permis de constater une nette amélioration dans le respect des procédures des marchés.

Certains marchés passés par la société méconnaissent les dispositions de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics et du décret n° 2005-1742 du 30 décembre 2005.

Des contrats anciens comportent une limitation de durée qui n'a pas été respectée, en contradiction avec l'obligation d'une remise en concurrence périodique des marchés prévue à l'article 5 du décret n° 2005-1742 du 30 décembre 2005.

À titre d'exemples :

- Le contrat d'abonnement au service collectif du réseau de chauffage du programme « Meudon 3 » signé depuis 1997 et conclu pour 15 ans, que l'IRP assimile à un contrat d'adhésion alors qu'il s'agit d'une contractualisation de longue durée ;
- Le contrat pour le raccordement des opérations immobilières de la SA IRP sur le réseau câblé de Saint-Quentin en Yvelines signé depuis 1995 et conclu pour 8 ans ;
- La mise en concurrence des prestations de service du commissaire au compte n'a pas été renouvelée depuis 10 ans.

Le mandat du commissaire aux comptes n'est pas renouvelé régulièrement et ne fait pas l'objet d'une mise en concurrence simplifiée tous les six ans. Une lettre de mission annuelle est renouvelée, chaque année, depuis au moins dix ans. La société a prévu de remettre les marchés liés au raccordement du réseau câblé en concurrence en 2016. Pour l'IRP, concernant le chauffage sur Meudon III, le contrat au niveau du fluide (dit P1) est rattaché au réseau de chauffage urbain de la ville de Meudon et ne permet pas d'échapper au renouvellement du contrat qui se fait à date échéance par renégociation du prix. S'agissant des équipements (P2 et P3), les contrats sont à échéance à deux ans et feront l'objet d'un appel d'offre.

²² Ancienne surintendance des bâtiments du roi et ancienne école supérieure du génie militaire en déshérence depuis le départ de l'école en 1995.

Concernant l'abonnement Numéricâble, comme pour la plupart des organismes, les installations se sont faites sur la base d'un déploiement en lieu et place des antennes râteaux et dans le cadre juridique d'un contrat renouvelable. IRP a décidé d'étudier la possibilité de renégociation en 2016.

Enfin, une consultation est en cours pour une mise en concurrence de la mission du commissaire aux comptes.

Les visites de patrimoine ont permis de constater sa très bonne qualité globale, à partir d'un échantillon varié, avec toutefois une spécificité pour le patrimoine du Val Fourré à Mantes-la-Jolie. Ce site a fait l'objet d'une réhabilitation et d'une résidentialisation des ensembles dénommés Les Peintres et Médecins Nord. Ces travaux ont nettement amélioré le cadre de vie et le quotidien des habitants, mais ils présentent un niveau de qualité moindre en particulier dans certaines parties communes et aux abords des immeubles. Les travaux programmés de gros entretien (GE) dans les parties communes et les rétrocessions du foncier aux abords des immeubles actuellement dans le domaine public devraient contribuer à long terme à l'embellissement du site. La nécessité de renforcer le personnel de proximité du Val Fourré pour l'entretien des espaces extérieurs s'avère nécessaire et doit être anticipée.

L'évolution de l'entretien du patrimoine entre 2011 et 2014 est la suivante :

(€)	2011	2012	2013	2014
Entretien courant	1 020 684	1 152 885	1 088 615	917 664
Gros entretien	1 697 321	1 502 495	2 148 064	2 324 786
Changement de composants en cours	1 861 576	2 918 744	518 899	29 040
Changement de composants terminés	118 963	107 677	4 281 382	2 423 686
Total	4 698 544	5 681 801	8 036 960	5 695 176

5.4.2 Exploitation du patrimoine

Un responsable du patrimoine assure le suivi des marchés, notamment de maintenance et le suivi des travaux de gros entretien. Le patrimoine de Mantes-la-Jolie est supervisé par le responsable d'agence secondé par les responsables de secteur et le chef d'équipe de la régie.

La société a fait réaliser les DPE sur l'ensemble de son patrimoine.

L'IRP a procédé à un diagnostic sur l'accessibilité de son patrimoine, recevant du public dans le cadre de l'AD'AP (agenda d'accessibilité programmée). Concernant les accès aux immeubles d'habitation, leur accessibilité est étudiée lors des projets de réhabilitation. La création d'une rampe ou d'un accès est décidée dès que les travaux techniques le permettent.

Le suivi de l'état de conservation²³ des bâtiments ayant fait l'objet d'un repérage d'amiante lors de la première campagne de diagnostics amiante de 2005 n'a pas été effectué, contrevenant aux dispositions du code de la santé publique.

Les contrôles du suivi de l'état de dégradation des bâtiments qui présentent un risque pour les salariés et entreprises intervenant dans le cadre de la maintenance ou de contrats d'exploitation sont absolument indispensables.

Plusieurs programmes²⁴ ayant fait l'objet de diagnostics entre 2004 et 2006 font état de présence d'amiante dans les parties communes, il appartiendra à la société de faire réaliser les diagnostics

²³ Article R.1334-27 du code de la santé publique.

²⁴ Programmes avec de l'amiante : Villiers, Limay, Élancourt, Foyer de Noisy le Grand, Mantes-la-Jolie.

amiante parties privatives DAPP²⁵ qui auraient dû être réalisés au même moment.

À l'époque du contrôle, la société s'inscrivait dans une démarche de travail menée par Habitat Réuni faisant suite aux récentes évolutions réglementaires relatives au traitement de l'amiante. L'objectif est de doter les membres d'outils, de procédures et de prestations adaptés. L'ensemble des diagnostics obligatoires fera l'objet d'une mise à jour dans ce cadre. L'Ancols appelle donc à la vigilance de l'organisme et souhaite que la démarche collective de travail dans laquelle il s'inscrit soit effectivement de nature à le doter d'outils fiables et de procédures régulières lui permettant de respecter la réglementation imposée par le code de santé publique.

Dans sa réponse, IRP indique que la mission est en cours et donne lieu à l'établissement de diagnostics qui sont traités et hiérarchisés dans un outil de gestion développé spécialement pour les associés d'Habitat Réuni.

5.4.3 Sécurité dans le parc (le cas échéant)

Le patrimoine de l'IRP compte 108 ascenseurs dont 69 ont été modernisés dans le cadre des travaux de sécurisation prévus en 2010 et en 2014. 37 ascenseurs ont été installés après 2000 dont 15 nouveaux ascenseurs à Mantes-la-Jolie dans le cadre du programme de rénovation urbaine. Les travaux de modernisation des deux ascenseurs du programme dit Les Grésillons situé à Asnières et acquis fin 2013 ne sont pas en conformité et font l'objet de réserves de la part du cabinet d'étude NTC. Les travaux les concernant sont prévus pour 2016. Le contrôle technique de l'ensemble des ascenseurs a été réalisé en juin 2015.

En termes de sécurité incendie, la société a renouvelé en 2015 un marché de vérification et d'entretien des systèmes de protection d'incendie (extincteurs, désenfumage, colonnes sèches et BAES²⁶). S'agissant du patrimoine de Mantes-la-Jolie, le contrôle des registres de sécurité incendie a permis de constater, qu'en l'absence de fonctionnement des loges de gardiens, il a été décidé de tenir à l'agence un registre de sécurité centralisé. Pour le reste du patrimoine visité, les registres vérifiés étaient correctement tenus.

5.5 VENTES DE PATRIMOINE À L'UNITÉ

Entre 2010 et 2014, 4 logements individuels ont été cédés dans les formes requises : 2 à Guyancourt et 2 à Meudon-La-Forêt et Antony.

Le CA du 21/01/2012 a autorisé les ventes de logements isolés à Meudon-La-Forêt et Antony. Le CA du 07/09/2011 a validé la vente de pavillons à Guyancourt. La construction de 28 pavillons à Guyancourt, au début des années 80, avait pour but de favoriser l'accession. L'IRP en possède encore 15 sur site, qui pourront être vendus s'ils se libèrent. Un logement est également mis en vente à L'Hay-les-Roses.

Les formalités administratives, comme l'estimation des Domaines, les avis du maire et du préfet sont respectées. Pour deux des ventes à Meudon-La-Forêt et Guyancourt, les maires ont donné leur accord en minorant le prix de vente de quelques milliers d'euros.

²⁵ Décret n° 2011-629 du 3 juin 2011 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis).

²⁶ BAES bloc autonome éclairage de sécurité.

Conformément à la réglementation, le prix de vente des cessions respecte l'estimation des Domaines de + ou – 35 %.

Les logements vendus n'étaient pas conventionnés et ne bénéficiaient pas de subventions. Ils étaient par ailleurs anciens et leurs emprunts étaient donc amortis (pour l'évolution des ventes de 2010 à 2014 de l'IRP).

De 2010 à 2014, le montant des ventes de logement a atteint 1 050 k€ et a dégagé une plus-value de 988 k€, soit 94 % de taux de plus-value.

5.6 CONCLUSION

La SA d'HLM IRP a montré au cours des cinq dernières années une réelle volonté de développer son patrimoine et de le diversifier par la création de résidences étudiantes. Le contrôle souligne toutefois que cette offre n'est pas assez sociale car les financements privilégiés n'autorisent pas un accès au logement des populations fragiles et défavorisées. Le pourcentage de PLAI est particulièrement faible. L'analyse des opérations indique clairement un partenariat fort entre l'IRP, les collecteurs Action logement et les villes. La société doit développer une offre plus sociale eu égard à ses objectifs dans la CUS et à son objet social. La société doit poursuivre les réhabilitations notamment thermiques et procéder dans les meilleurs délais à la modernisation des deux ascenseurs du programme les Grésillons à Asnières (92) ainsi que la réalisation des diagnostics amiante de son patrimoine.

6. TENUE DE LA COMPTABILITÉ ET ANALYSE FINANCIÈRE

6.1 TENUE DE LA COMPTABILITÉ

La tenue de la comptabilité appelle les remarques suivantes :

Le commissaire aux comptes n'a pas effectué de rapport sur les délais de paiement conformément à l'article L. 441-6-1 du code de commerce.

Le commissaire n'a pas effectué de rapport sur les délais de paiement et la répartition de la dette entre les trois situations suivantes : moins de 30 jours, de 30 jours à 60 jours, et plus de 60 jours de délai de paiement.

Dans sa réponse, la SA précise que le rapport sur le délai de paiement a été établi par le commissaire aux comptes pour l'exercice 2015. Ce rapport sera désormais systématiquement communiqué en annexe au rapport de gestion.

L'inventaire comptable des immobilisations n'est pas mis à jour régulièrement.

Les matériels de bureau, l'informatique et l'outillage ne sont pas comptabilisés correctement. Les immobilisations, au rebut, doivent être régulièrement sorties de l'inventaire.

Dans sa réponse, la SA annonce que la mise à jour de l'inventaire comptable des immobilisations est en cours de réalisation.

6.2 ANALYSE FINANCIÈRE

6.2.1 Analyse de l'exploitation

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Loyers	19 325	19 860	21 660	22 967	24 718
Coût de gestion hors entretien	-6 969	-8 354	-8 334	-8 005	-8 201
Entretien courant	-663	-816	-908	-930	-752
GE	-1 541	-1 697	-1 502	-2 148	-2 375
TFPB	-1 952	-1 936	-2 032	-2 165	-2 304
Flux financier	678	876	894	883	468
Flux exceptionnel	178	956	-661	-495	-899
Autres produits d'exploitation	780	810	533	1 088	1 005
Pertes créances irrécouvrables	-62	-117	-200	-137	-146
Intérêts opérations locatives	-1 950	-2 784	-3 115	-3 927	-3 671
Remboursements d'emprunts locatifs	-2 335	-2 569	-2 736	-3 127	-3 019
Autofinancement net²⁷	5 489	4 229	3 599	4 003	4 823
% du chiffre d'affaires	27,67 %	20,86 %	16,34 %	17,15 %	19,36 %

6.2.1.1 Évolution de l'autofinancement

L'autofinancement diminue de 12 % de 2010 à 2014. Ramené au pourcentage du montant des loyers, le taux d'autofinancement se situe entre 27,7 % en 2010 et 19,4 % en 2014, des seuils très largement supérieurs à la médiane des SAHLM 2013 observée à 11,8 %. L'ancienneté du parc, aujourd'hui amorti et n'ayant pas bénéficié d'une phase récente de réhabilitation, contribue à expliquer un taux d'autofinancement aussi élevé. La baisse de l'autofinancement, de 2010 à 2014, résulte principalement de l'augmentation des charges d'intérêts et des remboursements d'emprunts locatifs, ainsi que de la diminution des flux exceptionnels et de l'augmentation du coût de gestion.

Le montant financier de la vacance diminue, passant de 1 489 k€ en 2011 à 775 k€ en 2014, corrélativement à son taux, qui régresse sur la période de 7,5 % en 2011 à 3,1 % en 2014.

6.2.2 Les produits

6.2.2.1 Les loyers

Le montant des loyers provenant des logements conventionnés représente 89 % de l'ensemble des loyers perçus, celui des logements non conventionnés 2 %, les suppléments de loyers 3 %, celui des loyers des garages et des commerces 4 %, et celui des locataires sans droit ni titre 2 % (voir § 4.4. Traitement des impayés).

6.2.2.2 Les flux financiers

La baisse des flux financiers est liée à la diminution des taux d'intérêts sur les produits placés chez les établissements financiers.

²⁷ 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).

6.2.2.3 Les flux exceptionnels

L'évolution négative des flux exceptionnels entamée en 2012, provient, en 2014, de remboursements de subventions suite à la vente du patrimoine de Bondy (773 k€), de remboursements liés à des annulations de dettes à la suite de procédures judiciaires sur les impayés et de remboursements de surloyers d'office sur exercices antérieurs (125 k€). Les variations des flux exceptionnels proviennent en règle générale, sur la période, des démolitions en charges et en subventions.

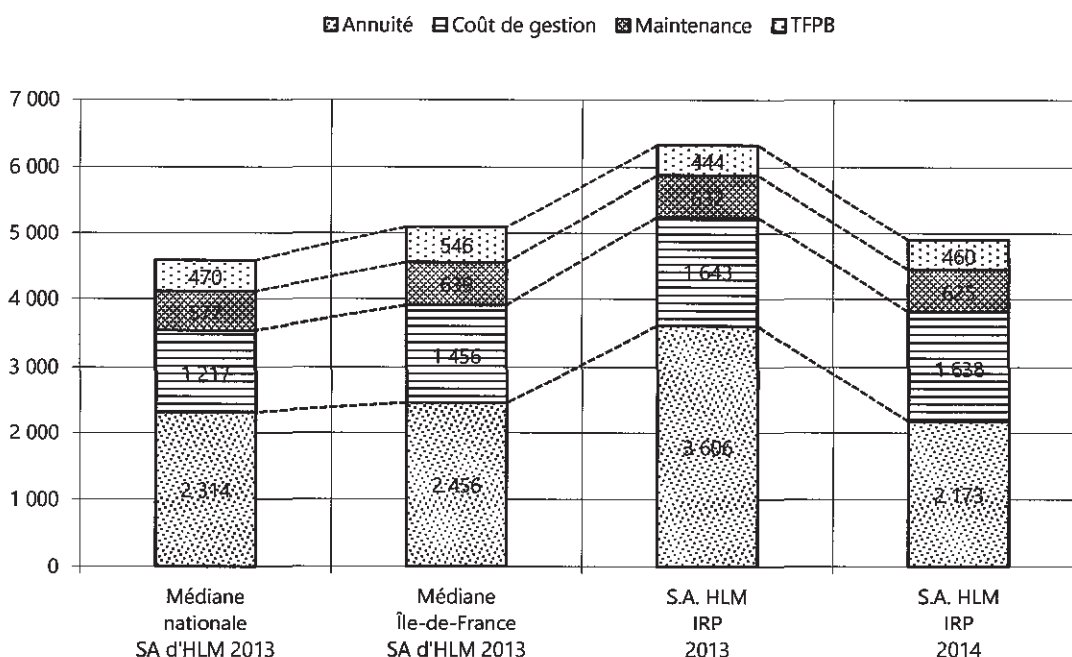
6.2.2.4 Les autres produits d'exploitation

La progression des autres produits d'exploitation résulte de l'augmentation de la production immobilisée de 141 k€ en 2010 à 614 k€ en 2014, liée à la montée en puissance de la maîtrise d'ouvrage. A contrario, les produits issus de la gestion des immeubles a diminué de 505 k€ en 2010 à 185 k€ en 2014. L'ESH n'a pas voulu maintenir son mandat de gestion avec la société Sofilogis. En décembre 2015 prend fin le dernier mandat de gestion sur les Mureaux.

6.2.3 Les charges

Pour déterminer l'efficacité de gestion de la SAHLM, quelques ratios pertinents sont calculés et comparés à la médiane Île-de-France des organismes d'HLM 2013 :

En €/logement	Médiane nationale SA d'HLM 2013	Médiane Île-de-France SA d'HLM 2013	S.A. HLM IRP 2013	S.A. HLM IRP 2014
Annuité	2 314	2 456	3 606	2 173
Coût de gestion	1 217	1 456	1 643	1 638
Maintenance	577	639	632	625
TFPB	470	546	444	460



6.2.3.1 L'annuité

L'annuité au logement, d'un montant de 2 173 €/logt, se situe à - 11,52 %, en dessous de la médiane Île-de-France des SAHLM 2013, de 2 456 €/logt.

La valeur de 2013 de 3 606 €/logt trouve son explication dans la pratique de la SA d'HLM qui négocie des lignes de trésorerie auprès d'organismes bancaires, afin de préfinancer des opérations, plutôt que de les préfinancer sur fonds propres.

Les taux pratiqués par les banques sont faibles étant donné la conjoncture du marché bancaire. Aucune renégociation bancaire n'a été effectuée sur la période.

6.2.3.2 Le coût de gestion

En 2014, le coût de gestion ramené au logement atteint 1 638 €, situé 12 % au-dessus de la valeur de 1 456 €/logt de la médiane des SAHLM 2013.

En valeur absolue, le coût de gestion varie de 18 %, de 2010 à 2014, de 6,97 M€ à 8,2 M€. Pour la plus grande part, cette variation provient de l'augmentation de la masse salariale de 23 % de 4,04 M€ à 4,97 M€. L'effectif a progressé de 88 à 95 salariés de 2010 à 2014, avec l'embauche, dont les charges ne sont pas récupérables, d'un cadre, de deux agents de maîtrise et d'un employé ; le solde (+3), dont les charges sont récupérables, étant lié à l'augmentation du nombre de gardiens corrélativement à l'augmentation du parc, de 4 298 logements en 2010 à 5 007 logements en 2014.

De manière moins importante, la progression des frais généraux impacte le coût de gestion. Le coût de fonctionnement a varié de 12 % de 2,81 M€ en 2010 à 3,16 M€ en 2014.

Les redevances ont progressé de 195 k€ à 691 k€ sur la période. Cette variation résulte de l'évolution de la redevance des services informatiques (cotisations pour droit d'utilisation de logiciels développés par des SSII pour les bailleurs), des charges de mutualisation et des cotisations CGLLS. La cotisation Habitat Réuni connaît un mouvement erratique (de 10 k€ en 2012 à 37 k€ en 2014 mais 47 k€ en 2011). La société HLM IRP a été soumise au prélèvement sur le potentiel financier à hauteur de 800 k€ (2011) et 900 k€ (2012).

Les primes d'assurance évoluent de 562 k€ de 2010 à 807 k€ en 2014.

Les rémunérations d'intermédiaire et d'honoraires varient de 155 k€ à 284 k€. On relève que la société fait appel à des expertises externes (commercialisation des foyers, réorganisation de l'agence à Mantes-la-Jolie).

La production immobilisée a fortement progressé, passant de 39 k€ en 2010 à 393 k€ en 2014, avec l'internalisation de la maîtrise d'ouvrage sur les constructions, auparavant effectuée par le GIE Cogidev. Cette augmentation de la production immobilisée a un impact favorable sur le coût de gestion.

Il est à noter l'évolution de la publicité, publications et relations publiques de 8 k€ à 41 k€ ; et des déplacements, missions et réceptions de 19 k€ à 32 k€, sur la période couverte par l'examen des comptes.

Le contrôle interne est insuffisant.

- Les voitures de service ne disposent pas de carnets de bord qui permettraient d'optimiser l'utilisation du parc de 26 véhicules. Pour les voitures de fonction, en revanche, le véhicule est contractuellement affecté à un salarié ou un directeur général, et l'avantage en nature est régulièrement déclaré sur la feuille de paie, et ne rend pas utile la tenue d'un carnet de bord (sur la flotte de véhicules).
- Le contrôle des factures laisse apparaître quelques lacunes (pas de nom des participants sur les factures ni l'objet des réunions). L'organisme doit poursuivre son effort pour contrôler les dépenses.

Dans sa réponse, la société affirme avoir mis en place un carnet de bord pour les véhicules de service. S'agissant du contrôle des factures, l'équipe de contrôle ne partage pas l'analyse de l'IRP. Elle estime en effet nécessaire de mentionner le nom des participants et l'objet des réunions sur les factures, afin de garantir un contrôle interne de qualité et pour pouvoir renseigner l'URSSAF dans le cadre d'un éventuel contrôle.

6.2.3.3 La maintenance

Le taux de maintenance de 625 €/logt se situe au niveau de la médiane des SAHLM IRP 2013 établie à 632 €/logt. Un plan de travaux est arrêté qui s'inscrit dans le PSP. Aucune provision pour gros entretien n'étant constituée, ce plan de travaux s'apparente à un plan d'entretien.

Deux régies, à Meudon-La-Forêt et Mantes-la-Jolie, participent à la maintenance sur des travaux simples et diversifiés comme le changement de robinetterie, de portes etc.

En 2014, un stock de 176 k€ est constitué de consommables et de pièces de réparation pour les résidences étudiantes (faïence pour les salles de bain, robinetterie, ampoules), et du mobilier de bureau.

6.2.3.4 La TFPB

Le montant de la TFPB de 460 €/logt se trouve en retrait de 15,2 % par rapport à la médiane Île-de-France 2013 située à 546 €/logt, en raison des constructions neuves livrées ces dernières années et des démolitions. Sur la période de 2010 à 2014, seuls deux logements sont sortis d'exonération. De la fin des années 1990 jusqu'à une période récente, l'organisme a peu construit. Les prochaines sorties d'exonération s'effectueront à partir de 2033.

6.2.4 Résultats comptables

Les résultats comptables ont évolué comme suit :

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Résultats comptables	3 426	2 708	3 446	2 382	6 813
dont part des plus-values de cessions	- 1,6 %	0,1 %	15,8 %	9,9 %	60,5 %

Les résultats sont positifs, les plus-values de cession sont marginales dans le résultat effectif de la SAHLM, à l'exception notable de l'exercice 2014, marqué par la cession circonstancielle du patrimoine de Bondy.

6.2.5 Structure financière

En k€	2010	2011	2012	2013	2014
Capitaux propres	79 054	88 744	96 764	100 560	106 932
Provisions pour risques et charges	1 990	1 372	884	631	590
<i>Dont PGE</i>	1 192	552			
Amortissements, et provisions (actifs immobilisés)	76 775	81 469	72 676	77 148	78 799
Dettes financières	121 697	97 298	116 469	171 723	199 858
Actif immobilisé brut	- 221 941	- 266 496	- 270 971	- 340 950	- 365 926
Fonds de Roulement Net Global	57 575	2 387	15 822	9 111	20 253
FRNG à terminaison des opérations²⁸					
Stocks (toutes natures)	174	135	142	135	176
Autres actifs d'exploitation	17 619	20 651	22 711	19 750	12 657
Provisions d'actif circulant	- 2 271	- 2 323	- 2 447	- 2 601	- 2 975
Dettes d'exploitation	- 4 871	- 8 139	- 6 120	- 6 552	- 6 396
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR d'exploitation	10 650	10 324	14 286	10 732	3 462
Créances diverses (+)	70	2 453	1 670	1 613	2 655
Dettes diverses (-)	1 613	3 246	4 742	7 987	2 587
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR Hors exploitation	-1 543	-793	-3 073	-6 374	69
Besoin (+) ou Ressource (-) en FR	9 107	9 531	11 213	4 358	3 531
Trésorerie nette	48 468	-7 144	4 609	4 753	16 722

Après des explications fournies à l'équipe de contrôle, ce tableau valide des mouvements de comptes intervenus en cours d'exercice et correspondant à des dettes à court terme, dont les montants avaient été soldés à la date de la réunion de clôture, pour être remplacés, en 2014 ou en 2015, par des dettes à long terme de la Caisse des Dépôts. De tels mouvements ont été constatés en 2013, époque à laquelle un montant de 16,2 M€ de concours bancaires sur un montant total de 31,68 M€ correspondant à des préfinancements nantis avait été remonté en dettes financières. En 2014, un mouvement identique a été opéré et un montant de 31 M€ de concours bancaires, sur un montant total de 32 M€, remonté en dettes financières.

6.2.5.1 Fonds de roulement net global et à terminaison

Le montant de solde des recettes et des dépenses à recevoir s'élève à 8,62 M€. Ajouté au FRNG de 2014 d'un montant de 20,253 M€, le FRNG à terminaison atteint 28,873 M€. Sachant qu'un mois de dépenses représente 5,12 M€ en 2014, le FRNG à terminaison atteint 5,6 mois, au-dessus de la médiane USH 2013 de 3,7 mois.

6.2.5.2 Variations du FRNG

La variation du fonds de roulement sur les exercices 2010 à 2014 s'explique comme suit :

²⁸ Fonds de roulement net global à terminaison : mesure de l'excédent en fin d'exercice des ressources stables de l'organisme (capitaux propres, subventions d'investissement, emprunts...) sur ses emplois stables (immobilisations corporelles et financières essentiellement) en se plaçant comme si les opérations engagées étaient terminées, toutes les dépenses étant réglées et toutes les recettes étant encaissées.

En k€	Flux de trésorerie	Fonds de roulement
Fonds de roulement fin 2010		57 575
Autofinancement de 2010 à 2014	22 143	
Dépenses d'investissement	-139 703	
Financements comptabilisés	183 794	
Autofinancement disponible après investissements	66 234	
Remboursement anticipé d'emprunts locatifs	-13 834	
Cessions d'actifs	10 578	
Remboursement anticipé d'emprunts (démolitions...)	-4 176	
Autres ressources (+) ou emplois (-)	-96 124	
Flux de trésorerie disponible	-37 322	- 37 322
Fonds de roulement fin 2014		20 253

Les autres emplois, dans le tableau, ont pour explication la totalité des lignes de trésorerie à court terme.

6.2.5.3 Fonds de roulement d'exploitation et hors exploitation

L'augmentation des dettes de 39,5 % et des capitaux propres de 35,2 % n'a pas suffi à compenser les effets de la progression soutenue de l'actif immobilisé (soit 64,8 % sur la période), passant de 222 M€ en 2010 à 366 M€ en 2014, résultant de la forte activité de construction et de réhabilitation. En conséquence, le fonds de roulement a diminué jusqu'à 9,11 M€ en 2013 avant de remonter à hauteur de 20,25 M€ en 2014. Pour 2014, le fonds de roulement s'élève à 4 mois de dépenses, la médiane Île-de-France se situe à 3,7 mois de dépenses. La société doit veiller à ce que ses dettes à court terme n'atteignent pas un volume trop important à un instant donné, le financement de la Caisse des Dépôts n'intervenant qu'au bout de 18 mois, voire de 2 ans. Dans cette hypothèse, en cas de remontée brutale des taux, l'IRP s'exposerait à un risque d'insolvabilité sur les programmes de construction ou de réhabilitation lancés.

Les dettes diverses, en diminution, sont constituées d'intérêts courus non échus et de subventions encaissées pour le compte de la mairie de Mantes-la-Jolie (au débit) et qui seront déduites du prix de vente du local associatif (au crédit).

Il est à noter le niveau nul de la dette d'immobilisations en 2014.

Dans un souci de bonne gestion financière, la dette des fournisseurs d'immobilisation ne doit pas être nulle et doit respecter un délai de paiement de 30 jours.

La dette des fournisseurs d'immobilisation est nulle au 31/12/2014 alors qu'elle atteignait un montant de 6,4 M€ au 31/12/2013. Au 31/12/2014, les dettes fournisseurs d'immobilisation sont soldées, ce qui ne permet pas de dégager de ressources en excédent hors exploitation de nature à améliorer la trésorerie.

L'équipe de contrôle relève que la société prend acte de cette observation et s'attachera à respecter un délai de paiement de 30 jours.

6.2.5.4 Trésorerie

La trésorerie nette atteint 3,3 mois de dépenses, alors que la médiane des ESH 2013 s'élève à 3,7 mois. Les avances bancaires à court terme bénéficient d'une conjoncture favorable et d'un taux faible, situé autour de 1 %. Le crédit court terme semble donc gratuit. En conclusion, la trésorerie est suffisante pour pallier une remontée des taux sur le crédit à court terme. Une attention doit être portée sur le volume des crédits à court terme contractés qui ne doit pas entraîner un risque d'insolvabilité dans un contexte économique et financier perturbé.

6.3 ANALYSE PRÉVISIONNELLE

6.3.1 Les hypothèses économiques

Les hypothèses prises en compte pour le budget prévisionnel de 2014 à 2018 sont les suivantes :

- Conformément aux analyses prévisionnelles précédentes, l'analyse table sur une production de 120 logements supplémentaires par an, soit un total de 681 logements.
- Le taux du livret A est de 2 % ;
- Le taux de vacance est de 3 % ;
- L'augmentation des loyers est de 1,5 % par an à partir de 2015.

6.3.2 Les hypothèses patrimoniales

Les hypothèses patrimoniales sont les suivantes :

- Un objectif de 120 logements supplémentaires par an est atteint, conformément aux analyses prévisionnelles précédentes, soit en acquisition, soit en construction, soit 681 logements de 2014 à 2018 ;
- Une opération locative d'usufruit social est réalisée ;
- Des réhabilitations thermiques (Vigneux, Chaville, Meudon 1 et 2, Limay) sont financées avec un éco-prêt de la CDC, auxquelles s'ajoute la réhabilitation d'Orsay ;
- Les remplacements des composants sont financés sur fonds propres ;
- La cession du patrimoine de Bondy est effective (soit 103 logements en 2014) ;
- La construction du bâtiment neuf à Mantes-la-Jolie est achevée (agence IRP, régies, salle d'association).

L'effort d'investissement total sur la période s'élève à 259,4 M€ répartis de la manière suivante :

- Dépenses de développement futur : 140 M€ ;
- Développement en cours : 80,6 M€ ;
- Usufruit locatif social : 2,7 M€ ;
- Amélioration du patrimoine : 9,3 M€ ;
- Rénovations thermiques : 24,0 M€ ;
- Bâtiment neuf de Mantes : 2,8 M€.
- Rénovations thermiques : 24,0 M€ ;
- Bâtiment neuf de Mantes : 2,8 M€.

6.3.3 Évolution de l'autofinancement de 2014 à 2018

L'autofinancement évolue de 2014 à 2018 de la manière suivante :

(k€)	2014	2015	2016	2017	2018
autofinancement	5 930	4 857	5 092	4 377	5 221
Autof / loyers	25,0 %	20,0 %	20,6 %	17,4 %	20,4 %

Même si le taux d'autofinancement baisse de 5 points de 2014 à 2018 de 25,0 % à 20,4 %, il se situe très au-dessus de la médiane Île-de-France 2013 de 13,3 %.

6.3.4 Évolution de l'excédent de capitaux propres de 2014 à 2018

(k€)	2014	2015	2016	2017	2018
L'excédent de capitaux propres	44 791	36 704	30 199	22 270	15 566
Variation N/ N-1	-	-18,1 %	-17,7 %	-26,3 %	-30,1 %

L'excédent de capitaux propres calculé par IRP prend en compte la trésorerie disponible qui ne constitue pas une ressource à long terme. La trésorerie tient compte d'agrégat comme le FRNG, mais aussi du BFR principalement d'exploitation, annuel et difficilement prévisible.

Si on prend l'hypothèse du FRNG 2014 à terminaison et l'actif financier immobilisé comme base de calcul et que l'on table sur une évolution inchangée de l'excédent de capitaux propres, les résultats obtenus sont les suivants :

(k€)	2014	2015	2016	2017	2018
FDRNG	34 436	26 349	19 844	11 915	5 211
Variation N/ N-1	-	- 82,2 %	- 36,3 %	- 32,5 %	- 20,7 %

Le FRNG est positif en 2018 mais ne représente que 1 mois de dépenses sur l'année 2014.

6.3.5 Annuité de 2014 à 2018

Le taux d'annuité sur les loyers est constant de 29 % en 2014 à 30 % en 2018, en deçà de la médiane îdF 2013 des SAHLM de 46,5 %.

6.3.6 Conclusion analyse prévisionnelle de 2014 à 2018

Si les hypothèses économiques et patrimoniales sont cohérentes, l'appréciation des excédents de capitaux propres est erronée. En effet la trésorerie disponible ne constitue pas des ressources à long terme. Seulement l'actif immobilisé financier provenant principalement de nantissements doit être pris en compte. En effet une fois les crédits courts termes soldés, les nantissements contractés correspondant sont libérés et augmentent le fonds de roulement net global.

Le volume des crédits à court terme pour assurer le préfinancement des opérations doit être maîtrisé pour ne pas faire courir un risque d'insolvabilité dans une conjoncture économique difficile. Dans cette hypothèse, si les taux des crédits court terme augmentent, les taux crédits à long terme le font également et les problèmes de financement se trouvent accentués. En effet, les charges d'intérêts seraient comptabilisées plus tôt et alourdies par une annuité plus importante, bien avant que les premiers loyers ne soient perçus. Il s'en suivrait une accentuation du risque financier d'insolvabilité et des taux d'autofinancement moindres partiellement compensés par des produits financiers accrus.

Au final, pour tenir compte de l'ambition de développement de la SAHLM IRP et du recours important au crédit, il est nécessaire d'effectuer plusieurs scénarii d'analyse prévisionnelle suivant l'élasticité prévisionnelle des taux d'emprunts à court terme et à long terme.

6.4 CONCLUSION

La situation économique et financière s'est améliorée durant la période. La SAHLM IRP continue de bénéficier d'un autofinancement important tout en développant et en réhabilitant son parc, de manière conséquente. Les ratios de gestion sont corrects en comparaison de la médiane Île-de-France. L'augmentation du coût de gestion est liée au développement de la société. Des points de vigilance sont à noter comme le suivi des délais de paiement et la tenue de l'inventaire comptable, la mise en œuvre d'un contrôle interne efficace. La solvabilité de la société est bonne au 31/12/2014, mais résulte conjoncturellement et en grande partie de crédits à court terme qui assurent le préfinancement des opérations. Le volume des crédits à court terme doit rester dans une limite acceptable qui ne conduirait pas à générer un risque financier pour la société. L'analyse prévisionnelle doit appréhender ce risque en simulant plusieurs scénarii suivant l'élasticité des taux.

7. ANNEXES AU RAPPORT

7.1 INFORMATIONS GÉNÉRALES, CAPITAL ET RÉPARTITION DE L'ACTIONNARIAT DE L'ORGANISME - SA AVEC CONSEIL D'ADMINISTRATION

RAISON SOCIALE :	S.A. HLM IRP (Interprofessionnelle de la Région Parisienne)
-------------------------	---

SIÈGE SOCIAL :		
Adresse du siège :	46, rue du Commandant Louis Bouchet	Téléphone : 01.46.30.22.05
Code postal :	92 360	Télécopie : 01.46.30.43.20
Ville :	MEUDON-LA-FORÊT	

PRÉSIDENT :	Monsieur Patrick LACHMANN
--------------------	---------------------------

DIRECTRICE GÉNÉRALE :	Madame Sylvie RABINOVICI
------------------------------	--------------------------

ACTIONNAIRE DE RÉFÉRENCE :	SAS Coopérative MBH
-----------------------------------	----------------------------

CONSEIL D'ADMINISTRATION AU : 01/01/2015			
	Membres (personnes morales ou physiques)	Représentants permanents pour les personnes morales	Collège d'actionnaire d'appartenance
Président :	Monsieur Lachmann		
	SAS Coopérative MBH	Monsieur Vercollier	1
	Crédit Coopératif	Madame Durlwanger	1
	CASQY	Madame Capiaux	2
	GPSO	Mme Declerck	2
	Conseil général des Yvelines	M. Santini	2
	Alliade Habitat	Monsieur Deygas	4
	Amallia	Monsieur Parent	4
	Monsieur Cordier		4
	Monsieur Pace		4
	Madame Roscoet		4
	Madame Colombel		4
	Monsieur Delaville		4
	Monsieur Louis		4
Représentants des locataires (SA) :	Monsieur de Bailliencourt		3
	Madame Pons		3
	Monsieur Rhitr		3

ACTIONNARIAT			Catégorie	Actionnaires les plus importants (% des actions)
	Capital social :	46 200€	1	SAS Coopérative MBH (57.17 %)
	Nombre d'actions :	1200	1	Crédit Coopératif (8.83 %)
	Nombre d'actionnaires :	25	4	Alliade Habitat (21 %)

COMMISSAIRE AUX COMPTES :	Monsieur Manouck Raphaël
----------------------------------	--------------------------

EFFECTIFS AU : 01/01/2015	Cadres :	15	Total administratif et technique : 50
	Maîtrise :	13	
	Employés :	22	
	Gardiens :	31	Effectif total : 96
	Employés d'immeuble :	6	
	Ouvriers régie :	9	

7.2 CHARGES LOCATIVES

7.2.1 Programmes dont le montant du chauffage à la surface habitable dépasse la médiane chaufferies collectives ECS collective - Zone H1

Code interne	Nom du prog.	Construction de - de 3 ans	Commune	Code postal	Nbre de logts	Surface habitable	dont chauffage (si chauff. coll.) constatées	Montant chauff. coll. / surface habitable	Médiane chaufferies collectives et ECS collective - Zone H1	Nature du chauffage
G25	NOISY	NON	NOISY-LE-GRAND	93 160	87	5 439,19	66 604,61	12,25	11,79	GAZ
G44	MANTES	NON	MANTES-LA-JOLIE	78 200	361	22 580,35	286 061,19	12,67	11,79	BOIS
G13	LIMAY	NON	LIMAY	78 520	262	18 379,77	233 189,05	12,69	11,79	GAZ
G06	CHAVILLE	NON	CHAVILLE	92 370	56	3 305,68	41 972,58	12,70	11,79	GAZ
G40	MANTES	NON	MANTES-LA-JOLIE	78 200	314	22 133,77	287 290,90	12,98	11,79	BOIS
G08	MEUDON 1	NON	MEUDON-LA-FORET	92 360	556	32 912,06	488 736,96	14,85	11,79	GAZ
G58	LA CELLE ST CLOUD	NON	LA CELLE ST-CLOUD	78 170	76	5 757,57	87 274,08	15,16	11,79	GAZ
G09	MEUDON 2	NON	MEUDON-LA-FORET	92 360	627	42 629,73	649 972,59	15,25	11,79	GAZ
G04	VIGNEUX GARE	NON	VIGNEUX	91 270	66	4 012,98	63 267,40	15,77	11,79	GAZ
G05	VIGNEUX SABLES	NON	VIGNEUX	91 270	38	2 316,67	39 661,06	17,12	11,79	GAZ

7.2.2 Programmes dont l'écart par rapport à la provision est important (+ ou - 20 %)

Code	Nom du programme	Statut	Commune	Code postal	Surface habitable	Montant chauffage	Montant ECS	Montant total	Montant provision	Écart	Nature du chauffage	Provision	Montant
G51	Montgeron Corbeil	NON	Montgeron	91 230	29	1 488,28	42 622,40	44 110,68	10 182,74	-24,4%	Individ.	7 983,59	7 983,59
G62	Limay stade collectif	OUI	Limay	78 520	44	2 516,00	52 049,57	54 565,57	16 523,36	-23,1%	GAZ	9 413,73	9 413,73
G56	Vélizy	NON	Vélizy-Villacoublay	78 140	132	8 054,30	275 647,08	283 701,38	73 890,62	-20,4%	GAZ	70 540,64	70 540,64
G58	La Celle Saint-Cloud	NON	La Celle Saint-Cloud	78 170	76	5 757,57	165 426,48	171 184,05	237 015,03	-43,3%	GAZ	51 917,06	51 917,06

7.2 → CHARGES-LOCATIVES

7.2.3 21 programmes dont l'eau en m² dépasse la médiane dépenses d'eau au m² de SH 2013

Code interne	Nom du programme	Construction de - de 3 ans	Commune	Code postal	Nbre de logts	Surface habitable	dont eau constatées	Eau / surface habitable	Médiane dépenses d'eau au m ² de SH 2013	Prix de vente ECS, le cas échéant
G59	CHÂTILLON	NON	CHÂTILLON	92 320	209	7 317,33	47 106,93	6,44	5,75	11,21
G82	MONTGERON	NON	MONTGERON	91 230	77	4 682,40	17 088,15	6,55	5,75	
G54	ORSAY	NON	ORSAY	91 400	115	7 858,82	52 912,66	6,73	5,75	
G43	EVRY	NON	EVRY	78 220	262	18 329,77	157 083,68	8,55	5,75	10,96
G33	CHEVILLY	NON	CHEVILLY-LARUE	94 550	91	5 060,29	43 313,44	8,56	5,75	
G50	VERIZY	NON	VERIZY-VILLACOURMAY	78 220	133	9 054,30	70 540,64	7,78	5,75	11,60
G66	LE CHESNAY	NON	LE CHESNAY	78 150	106	7 232,10	64 346,45	8,90	5,75	
G44	BLANCOURB	NON	BLANCOURB	78 290	192	13 540,24	120 731,40	8,92	5,75	8,48
G58	LA CELLE ST-CLOUD	NON	LA CELLE ST-CLOUD	78 170	76	5 757,57	51 917,06	9,02	5,75	12,87
G40	MEUDON 1	NON	MEUDON-LA-FORÊT	92 360	240	14 311,98	137 057,16	9,25	5,75	12,14
G09	MEUDON 2	NON	MEUDON-LA-FORÊT	92 360	627	42 629,73	417 034,31	9,78	5,75	14,66
G06	CHAMILLE	NON	CHAMILLE	92 340	56	3 305,68	34 249,88	10,35	5,75	10,89
G25	NOISY	NON	NOISY-LE-GRAND	93 160	87	5 439,19	56 933,52	10,47	5,75	10,47
G02	MEUDON 3	NON	MEUDON-LA-FORÊT	92 360	556	32 911,80	299 135,89	10,64	5,75	12,74
G01	MONTGERON GARE	NON	MONTGERON	91 230	84	4 405,04	47 090,73	10,69	5,75	12,02
G43	MEUDON 4	NON	MEUDON-LA-FORÊT	92 360	38	2 077,97	24 762,41	11,93	5,75	14,38
G47	BONDY	NON	BONDY	93 140	103	6 712,72	81 357,84	12,12	5,75	10,70
G44	MANTES	NON	MANTES-LA-JOLIE	78 200	361	22 520,35	303 451,56	13,45	5,75	13,20
G40	MANTES	NON	MANTES-LA-JOLIE	78 200	314	22 133,77	311 401,96	14,07	5,75	13,20
G39	MANTES	NON	MANTES-LA-JOLIE	78 200	122	8 759,75	115 616,75	15,48	5,75	13,20
G36	MANTES	NON	MANTES-LA-JOLIE	78 200	234	17 773,37	318 952,29	17,95	5,75	13,20

7.2 → CHARGES-LOCATIVES

7.2.4 23 programmes dont le montant au m² dépasse la médiane 2013 USH

Code interne	Nom du programme	Construction de - de 3 ans	Commune	Code postal	Nbre de logts	Surface habitable	Charges générales réparties constatées	Charges générales réparties constatées / SH	Médiane 2013 USH	Prog. au-dessus de la médiane	Nature du chauffage
G49	GONESSE	NON	GONESSE	95 500	89	5 657,54	138 962,66	24,56	19,53	+	Individuel
G66	LE CHESNAY	NON	LE CHESNAY	78 150	106	7 232,10	179 995,61	24,89	23,64	+	Individuel
G33	CHEVILLY	NON	CHEVILLY-LARUE	94 550	91	5 060,29	132 154,07	26,12	19,53	+	Individuel
G02	MONTGERON ARISTIDE BRIAND	NON	MONTGERON	91 230	44	2 682,46	84 662,66	31,56	27,78	+	GAZ
G07	VILLIERS	NON	VILLIERS-SUR-MARNE	94 350	20	1 218,48	38 708,26	31,77	27,78	+	GAZ
G14	ÉLANCOURT	NON	ÉLANCOURT	78 990	192	13 540,21	433 575,84	32,02	30,78	+	GAZ
G10	MEUDON 3	NON	MEUDON-LA-FORÊT	92 360	210	14 811,90	499 900,57	33,75	30,78	+	GAZ
G47	BONDY	NON	BONDY	93 140	103	6 712,72	227 228,76	33,85	30,78	+	GAZ
G13	LIMAY	NON	LIMAY	78 520	262	18 379,77	622 507,78	33,87	30,78	+	GAZ
G06	CHAVILLE	NON	CHAVILLE	92 370	56	3 305,68	111 996,24	33,88	30,78	+	GAZ
G09	MEUDON 2	NON	MEUDON-LA-FORÊT	92 360	627	42 629,73	1 456 619,73	34,17	30,78	+	GAZ
G39	MANTES	NON	MANTES-LA-JOLIE	78 200	122	8 759,75	300 031,68	34,25	30,78	+	BOIS
G08	MEUDON 1	NON	MEUDON-LA-FORÊT	92 360	556	32 917,06	1 131 432,31	34,37	30,78	+	GAZ
G04	VIGNEUX GARE	NON	VIGNEUX	91 270	66	4 012,98	138 244,23	34,45	27,78	+	GAZ
G05	VIGNEUX SABLES	NON	VIGNEUX	91 270	38	2 316,67	81 999,89	35,40	27,78	+	GAZ
G36	MANTES	NON	MANTES-LA-JOLIE	78 200	234	17 773,37	670 602,07	37,73	27,78	+	BOIS
G40	MANTES	NON	MANTES-LA-JOLIE	78 200	314	22 133,77	841 623,31	38,02	30,78	+	BOIS
G44	MANTES	NON	MANTES-LA-JOLIE	78 200	361	22 580,35	868 345,34	38,46	30,78	+	BOIS
G01	MONTGERON GARE	NON	MONTGERON	91 230	84	4 405,04	171 773,77	38,99	27,78	+	GAZ
G43	MEUDON 4	NON	MEUDON-LA-FORÊT	92 360	38	2 074,97	82 054,47	39,54	30,78	+	GAZ
G59	CHÂTILLON	NON	CHÂTILLON	92 320	209	7 317,33	297 032,64	40,59	27,78	+	GAZ
G25	NOISY	NON	NOISY-LE-GRAND	93 160	87	5 439,19	221 300,29	40,69	30,78	+	GAZ
G58	LA CELLE ST-CLOUD	NON	LA CELLE ST-CLOUD	78 170	76	5 757,57	237 015,03	41,17	27,78	+	GAZ

7.3 SIGLES UTILISÉS

AFL	Association Foncière Logement	OPH	Office Public de l'Habitat
ANAH	Agence nationale de l'habitat	ORU	Opération de Renouvellement Urbain
ANCOLS	Agence nationale de contrôle du logement social	PDALPD	Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées
ANRU	Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine	PLAI	Prêt Locatif Aidé d'Intégration
APL	Aide Personnalisée au Logement	PLATS	Prêt Locatif Aidé Très Social
ASLL	Accompagnement Social Lié au Logement	PLI	Prêt Locatif Intermédiaire
CAF	Capacité d'AutoFinancement	PLS	Prêt Locatif Social
CAL	Commission d'Attribution des Logements	PLUS	Prêt Locatif à Usage Social
CCAPEX	Commission de Coordination des Actions de Prévention Locatives	PSLA	Prêt social Location-accession
CCH	Code de la Construction et de l'Habitation	PSP	Plan Stratégique de Patrimoine
CDAPL	Commission Départementale des Aides Publiques au Logement	QPV	Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville
CDC	Caisse des Dépôts et Consignations	RSA	Revenu de Solidarité Active
CGLLS	Caisse de Garantie du Logement Locatif Social	SA d'HLM	Société Anonyme d'Habitation à Loyer Modéré
CHRS	Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale	SCI	Société Civile Immobilière
CIL	Comité Interprofessionnel du Logement	SCIC	Société Coopérative d'Intérêt Collectif
CMP	Code des Marchés Publics	SCLA	Société Coopérative de Location Attribution
CUS	Conventions d'Utilité Sociale	SCP	Société Coopérative de Production
DALO	Droit Au Logement Opposable	SDAPL	Section Départementale des Aides Publiques au Logement
DPE	Diagnostic de Performance Energétique	SEM	Société anonyme d'Economie Mixte
DTA	Dossier Technique d'Amiante	SIEG	Service d'Intérêt Economique Général
EHPAD	Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes	SIG	Soldes Intermédiaires de Gestion
ESH	Entreprise Sociale pour l'Habitat	SRU	Solidarité et Renouvellement Urbain (loi du 13 décembre 2000)
FRNG	Fonds de Roulement Net Global	TFPB	Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties
FSL	Fonds de Solidarité Logement	USH	Union Sociale pour l'Habitat (union des différentes fédérations HLM)
GIE	Groupement d'Intérêt Économique	VEFA	Vente en État Futur d'Achèvement
HLM	Habitation à Loyer Modéré	ZUS	Zone Urbaine Sensible
MOUS	Maîtrise d'Ouvrage Urbaine et Sociale		