

VALOPHIS HABITAT, OPH du Val-de-Marne

Créteil (94)



RAPPORT DE CONTRÔLE 2018

N° 2018-083

RAPPORT DE CONTRÔLE 2018

n° 2018-083

VALOPHIS HABITAT, OPH du Val-de-Marne

Créteil (94)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2018-083

VALOPHIS HABITAT, OPH du Val-de-Marne – (94)

Fiche récapitulative

N° SIREN :	785769555
Raison sociale (qui se rapporte au N° SIREN) :	Valophis Habitat, Office Public de l'Habitat du Val de Marne
Président :	M.Abraham JOHNSON
Directeur général :	M.Patrice BERGOUIGNOUX
Adresse :	9 route de Choisy- 94048 CRETEIL
Rattachement	Conseil Départemental du Val-de-Marne

AU 31 DÉCEMBRE 2018

Nombre de logements familiaux gérés	47 803	Nombre de logements familiaux en propriété:	36 313	Nombre d'équivalents logements (logements foyers...):	3 411
-------------------------------------	---------------	---	---------------	---	--------------

Indicateurs	Organisme	Référence région	France métropolitaine	Source
PATRIMOINE				
Logements vacants (hors vacance technique)	1,5 %	1,98 %	2,9 %	BO_Ancols Enquête RPLS au 01/01/2018
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacances technique)	0,34 %	0,72 %	1,5 %	
Taux de rotation annuel (hors mises en service)	5,9 %	6,3 %	9,4 %	
Evolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	2,96 %	NC	NC	Données de l'organisme
Âge moyen du parc (en années)	44	43	40	BO_Ancols OPS 2018
POPULATION LOGÉE				
Locataires dont les ressources sont :				BO_Ancols Enquête OPS 2018
- < 20 % des plafonds	17,79 %	16,40 %	22,18 %	
- < 60 % des plafonds	56,00 %	54,9 %	60,73 %	
- > 100 % des plafonds	12,64 %	14,5 %	10,62 %	
Bénéficiaires d'aide au logement	30,62 %	31,7 %	45,64 %	
Familles monoparentales	23,00 %	21,6 %	21,17 %	
Personnes isolées	30,83 %	32,7 %	39,53 %	
GESTION LOCATIVE				
Médiane des loyers mensuels (euros/m ² de surface habitable)	6,6	6,4	5,6	BO_Ancols RPLS 01/01/2018
Taux de créances inscrit au bilan (% des loyers et charges)	13,7	16,10	14,90	DiagFin 31/12/2017
Taux de recouvrement (% des loyers et charges)	98,5	99,10	NC	
STRUCTURE FINANCIÈRE ET RENTABILITÉ				
Autofinancement net / chiffre d'affaires	5,3	11,7	12,0	DiagFin 31/12/2017
Fonds de roulements net global (mois de dépenses)	4,7	3,9	4,7	
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (mois de dépenses)	5,3	NC	NC	

POINTS FORTS :

- Contribution active dans le logement des ménages à faibles revenus
- Dynamisme en matière d'investissement tant en développement qu'en amélioration du patrimoine et capacité reconnue en termes d'aménagement
- Patrimoine attractif et globalement bien entretenu.
- Politique volontariste d'adaptation des logements.
- Engagement de l'OPH dans de nombreux projets de renouvellement urbain.
- Situation financière saine permettant d'absorber une politique active d'investissement.

POINTS FAIBLES :

- Information insuffisante du conseil d'administration (CA) sur certains points : définition des orientations stratégiques du groupe, politique stratégique financière du groupe et de l'OPH, intérêt de maintenir certaines filiales et participations capitalistiques, prévisionnel financier à long terme.
- Processus de contrôle interne à finaliser.
- Nombre de pannes d'ascenseurs important sur certaines résidences.
- Gestion d'ensemble des charges locatives.

IRRÉGULARITÉS :

- Processus d'attribution et de location des logements présentant des manquements : règlement intérieur de la commission d'attribution des logements (CAL¹) non à jour, absence de présentation systématique de trois candidats, existence de clauses abusives dans les contrats de location, absence de transmission des documents obligatoires lors de la signature des baux...
- Formalisme non respecté de la présentation annuelle au CA de l'activité de la CAL (R. 441-9 du CCH).
- Diagnostics amiante dans les parties privatives (DAPP) non exhaustifs (décret n° 2011-629 du 3 juin 2011 et ses arrêtés d'application).

Inspectrices-auditrices ANCOLS
Directeur du contrôle et des suites Nord-Est
Précédent rapport de contrôle : RD 2013-146
Contrôle effectué du 20 décembre 2018 au 4 décembre 2019
RAPPORT DE CONTRÔLE : mai 2021

¹ Devenue CALEOL (commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements) – cf. loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, ou loi ÉLAN,

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2018-083

VALOPHIS HABITAT, OPH du Val-de-Marne – 94

Synthèse.....	6
1. Préambule.....	10
2. L'OPH Valophis Habitat, entité faitière du groupe Valophis.....	12
2.1 Un groupe constitué autour d'un organisme public qui ne joue pas LE rôle de tête de groupe.....	12
2.1.1 Présentation du groupe.....	12
2.1.2 Historique et situation.....	13
2.2 Un groupe dont la composante francilienne est engagée dans la politique du logement de son territoire.....	16
2.3 Un groupe avec des entités franciliennes dont l'activité repose totalement sur l'OPH Valophis Habitat et sur le GIE Expansiel	17
2.3.1 Relations avec l'OPH Valophis Habitat.....	18
2.3.2 Relations avec le GIE Expansiel.....	19
2.4 un groupe soucieux d'affirmer son identité et qui ambitionne de devenir une référence incontournable dans son domaine	22
2.4.1 Identité visuelle.....	22
2.4.2 Siège social.....	22
2.4.3 Maîtrise des risques, contrôle et audit internes.....	23
2.4.4 Certification Qualité	23
2.4.5 Système d'information.....	23
2.4.6 Commande publique.....	25
2.5 Une direction, de fait, du groupe qui est resserrée et ne renvoie pas à la décision du CA de Valophis Habitat pour valider sa stratégie.....	26
2.5.1 Gouvernance des filiales.....	26
2.5.2 La comitologie du groupe.....	28
2.6 Stratégie et axes de développement du groupe.....	29
3. diagnostic financier	32
3.1 Diagnostic financier du groupe Valophis	32
3.1.1 Analyse de l'exploitation.....	33
3.1.2 Structure financière	36
4. Analyse prévisionnelle du groupe Valophis	40

5.	L'OPH Valophis Habitat, bailleur social et prestataire pour le compte des autres bailleurs du groupe.....	44
5.1	Présentation générale de l'organisme et de son contexte socio-économique.....	44
5.1.1	Contexte socio-économique	44
5.1.2	Gouvernance et management	45
5.2	Patrimoine.....	51
5.2.1	Caractéristiques du patrimoine	51
5.2.2	Données sur la vacance et la rotation.....	52
5.2.3	Accessibilité économique du parc.....	53
5.3	Charges locatives.....	55
5.4	Traitement des créances locataires à l'échelle des bailleurs franciliens du groupe	60
5.4.1	Evaluation du processus des entités du groupe.....	60
5.4.2	Analyse du taux de recouvrement.....	61
5.4.3	Analyse de l'évolution des créances des locataires.....	62
5.4.4	Dispositif de prévention des expulsions	64
5.5	Politique sociale et gestion locative	65
5.5.1	Caractéristiques des populations logées.....	65
5.5.2	Accès au logement.....	66
5.5.3	Qualité du service rendu aux locataires.....	68
5.6	Stratégie patrimoniale.....	71
5.6.1	Analyse de la politique patrimoniale.....	71
5.6.2	Évolution du patrimoine.....	72
5.6.3	Maintenance du parc.....	72
5.6.4	Ventes de patrimoine à l'unité.....	76
5.6.5	Renouvellement urbain.....	77
5.7	Diagnostic financier de Valophis Habitat	77
5.7.1	Tenue de la comptabilité	77
5.7.2	Diagnostic financier.....	79
5.8	Analyse prévisionnelle de Valophis Habitat	93
5.8.1	Hypothèses.....	94
5.8.2	Faits marquants de l'exercice 2018.....	95
5.8.3	Analyse du prévisionnel financier de Valophis Habitat	96
6.	Annexes.....	99
6.1	Informations générales, capital et répartition de l'actionariat de l'organisme.....	99
6.2	Organigramme du groupe élargi.....	101
6.3	Diagnostic financier du GIE Expansiel.....	102

6.3.1	Perspectives 2019 du GIE Expansiel.....	103
6.4	Éléments de précision relatifs à la réouverture des sollicitations traitées par le service SRL	104
6.5	Calendrier prévisionnel des transferts de patrimoine entre Valophis Habitat et les autres entités du groupe Valophis.....	105
6.6	Accompagnement des locataires en impayés de loyers	106
6.7	Principales écritures comptables à régulariser.....	107
6.8	Lettre de réponse du Cabinet Guibert du 28 février 2020.....	108
6.9	Résultats de l'analyse financière prévisionnelle de Valophis Habitat.....	110
6.9.1	Prévisionnelle des entités parisiennes.....	110
6.9.2	Prévisionnelle de Valophis Habitat	111
6.10	Anomalies relatives aux charges récupérables.....	112
6.11	Observations communes aux entités du groupe Valophis concernant le processus d'attribution et de location des logements :.....	116
6.12	Détail de l'évolution et des transferts de patrimoine de l'OPH Valophis Habitat.....	119
6.13	Analyse statistique de l'activité du Service Relation Locataire.....	122
6.14	Sigles utilisés.....	123

SYNTHÈSE

Le groupe Valophis a fait l'objet d'un contrôle par l'ANCOLS tant rétrospectif (période 2013-2018) que prospectif. Il concerne l'ensemble des entités du groupe Valophis :

- L'OPH Valophis Habitat (94) : rapport de contrôle n° 2018-083 ;
- La SCP d'Hlm Valophis La Chaumière de l'Île-de-France (94) - rapport de contrôle n° 2018-084 ;
- La SCP d'Hlm Expansiel Promotion (94) - rapport de contrôle n° 2019-022 ;
- La SA d'Hlm Valophis Sarepa (94) - rapport de contrôle n° 2019-023 ;
- La SCP d'Hlm La Maison Familiale de Provence (13) - rapport de contrôle n° 2019-043.

Pour rappel, la SCP d'Hlm Expansiel Sud-Ouest Notre Maison (31) a fait l'objet du contrôle n° 2017-075, publié sur le site internet de l'Agence le 20 février 2019.

Le Groupe Valophis

L'office public de l'habitat (OPH) Valophis Habitat est à la tête du groupe Valophis qui a été créé en 1974. Ce dernier s'est développé dans les activités de l'aménagement, de la construction locative et de l'accession sécurisée à la propriété, ce qui fait de lui un acteur majeur du logement social en Île-de-France. Le siège du groupe se situe à Créteil (94).

Fin 2018, le groupe est propriétaire de 47 803 logements. Il compte, en Île-de-France, un OPH, une SA d'Hlm (Sarepa), deux SCP d'Hlm (La Chaumière de l'Île-de-France et Expansiel Promotion), et dans le sud de la France, deux SCP d'Hlm (La Maison Familiale de Provence à Marseille et Expansiel Sud-Ouest Notre Maison à Toulouse).

Les prises de participations capitalistiques indirectes (via Sarepa) dans des sociétés ayant leur activité hors de l'Île-de-France n'ont pas été débattues en conseil d'administration de l'OPH Valophis Habitat et n'ont pas été soumises au vote des administrateurs (parmi lesquels figurent des représentants du conseil départemental, collectivité de rattachement), et ce malgré les demandes répétées de certains d'entre eux. De manière générale, le groupe Valophis est correctement géré et répond aux missions d'intérêt économiques générales attendues chez un bailleur (développement actif de logements diversifiés, maintenance du parc, rénovation urbaine, qualité de service rendu aux locataires et accueil de ménages défavorisés).

Il se caractérise par une organisation globale complexe avec l'existence notamment d'entités qui ne détiennent aucun personnel voire aucune activité (et qui pourraient être qualifiées de « coquilles vides ») et des liens indirects avec des sociétés du Sud de la France dont la pertinence de conservation devrait être questionnée. Par ailleurs, du fait d'une insuffisante information du CA de l'OPH dans la stratégie du groupe et dans le contrôle de sa filiale directe la Sarepa, les pouvoirs sont concentrés sur quelques cadres salariés de l'OPH ou du GIE. C'est ce collège, réduit à quelques personnes, qui fait prévaloir l'unité de décision du groupe et qui définit sa stratégie, alors que ce rôle relève du CA de Valophis Habitat, lequel apparaît insuffisamment impliqué dans la stratégie du groupe et dans le contrôle de sa filiale directe, la Sarepa.

Cette direction resserrée est présente dans les organes juridiques de direction (conseil d'administration ou de surveillance de l'entité mère et des filiales, direction générale, comités spécialisés, gérance...), souvent en situation de « pluri-administrateurs » ou avec des nominations aux fonctions de directeur général (DG) prononcées de façon croisée. Pour la plupart, les DG, mandataires sociaux, sont par ailleurs salariés de l'OPH ou du GIE, sans que les cumuls aient été contractuellement organisés avec les salariés (avenant au contrat de travail, conventions de mises à disposition notamment). Valophis Habitat justifie cette décision de gouvernance qui permet de garantir une unité de décision et ce d'autant plus que la gestion des sociétés est assurée par Valophis Habitat dans le cadre de mandats de gestion ou par le GIE Expansiel pour Expansiel Promotion.

L'imbrication des fonctions de direction et de mandataire social, notamment dans des entités ne disposant pas de personnel propre, conduit à la situation confuse de prestataire/client et est de nature à nuire au contrôle par l'entité mère des prestations ou activités effectuées par la filiale.

Le CA de Valophis Habitat, en tant que tête faitière indirecte du groupe², dispose annuellement d'une remontée des informations sur l'activité opérationnelle, les résultats, les informations de gestion tant en ce qui concerne l'activité de l'office que des filiales du groupe.

La stratégie n'est pas développée par structure mais les axes de développement sont définis au niveau du groupe dans le cadre d'un plan d'actions de cinq ans (intitulé « Valophis 2020 », il porte sur la période 2016-2020). Il ambitionne notamment de développer plus de 10 000 logements supplémentaires. Ce document, qui émane du comité de prospective de Valophis Habitat, s'il a bien fait l'objet d'une présentation au CA du 6 février 2015 de l'office, il n'a toutefois pas été soumis au vote des administrateurs. Les CA des autres filiales n'ont pas eu l'occasion de pouvoir débattre sur ce plan stratégique.

Valophis Habitat s'est donc engagé à renforcer et détailler l'information donnée au CA sur l'ensemble des entités du Groupe Valophis.

Une décision récente doit impacter la gouvernance du groupe Valophis. Bien que non concerné par les dispositions de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi ELAN) qui crée l'obligation pour un organisme ou groupement d'organismes de logements sociaux de gérer un minimum de 12 000 logements à compter du 1er janvier 2021 au plus tard, Valophis Habitat a décidé, le 20 juin 2019, de créer une société anonyme de coordination (SAC) pour accueillir en son sein l'OPH de Nogent-sur-Marne³, directement impacté par la loi. Il est prévu que la SAC puisse accueillir, par la suite, d'autres bailleurs sociaux externes au groupe. La SAC « Valophis SC » a été agréée par arrêté ministériel du 21 décembre 2020.

En l'absence de personnel, les sociétés franciliennes du groupe s'appuient sur les services de Valophis Habitat pour réaliser les activités de gestion locative au travers de conventions de mandat de gestion. Seule Sarepa emploie 43 salariés dans la proximité (notamment des gardiens).

Un groupement d'intérêt économique (GIE), le GIE Expansiel, assure pour le compte des entités du groupe principalement la prospection foncière et l'assistance à la maîtrise d'ouvrage pour la construction de logements et l'aménagement. Il dispose d'un effectif d'environ 100 personnes. Il est attendu une formalisation écrite des

² L'OPH détient directement ou indirectement la majorité du capital des autres entités du groupe Valophis.

³ Le 16 juin 2009, l'OPH de Nogent-sur-Marne a signé un bail emphytéotique de 90 ans avec Valophis Habitat, qui lui confie la gestion de la majorité de son patrimoine (1 055 logements). A la date du contrôle, il ne lui restait que 25 logements en gestion directe. L'OPH de Nogent-sur-Marne est également membre du GIE Expansiel depuis le 17 décembre 2014.

besoins des membres à leur GIE et une clarification du positionnement et du rôle de chargés de mission salariés à la fois de l'OPH et du GIE et dont l'existence était justifiée par la nécessité d'une délégation de signature.

Le groupe Valophis contribue activement à la politique du logement sur le territoire de l'Île-de-France. Ainsi, en moyenne, plus de 1 000 logements sont produits annuellement tant en locatif qu'en accession. Il participe également au renouvellement urbain de quartiers classés en quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), comme à Orly (94) ou Trappes (78). Ce sont plus de 2 300 logements démolis et reconstruits ou plus de 3 200 logements réhabilités.

Pour les besoins du contrôle, une agrégation des comptes des membres franciliens a été effectuée qui permet de constater une relative bonne santé financière tant rétrospective que prospective du groupe, avec cependant des écarts entre entité (avec notamment une concentration de la richesse au sein d'Expansiel Promotion sans réel partage avec les autres filiales notamment Sarepa et La Chaumière qui disposent d'une situation financière plus tendue). Le déploiement de l'accession dans ces deux sociétés constitue un moyen de partager les richesses avec les autres entités du groupe à partir des marges dégagées au travers de SCCV, qui vont profiter à ces sociétés.

La capacité d'autofinancement (CAF⁴) brute du groupe est en progression sur la période et sa situation financière est saine. Le fonds de roulement net global (FRNG⁵) s'améliore sur la période sous revue, passant de 157 609 milliers d'euros en 2013 à 284 731 milliers d'euros en 2017, représentant 7,1 % des ressources stables (valeur de référence : 3,5 %). Le prévisionnel financier agrégé des entités parisiennes gestionnaires de logements locatifs tient compte d'un programme d'investissement ambitieux comprenant notamment la livraison de 8 466 logements et la réhabilitation de 16 047 logements sur la période 2018-2031 pour un montant estimé à 2 540 millions d'euros. Malgré un recul important de la profitabilité des sociétés agrégées, l'augmentation de la capacité d'autofinancement est favorisée par les produits issus notamment de l'accession (création de sociétés civiles de construction vente pour un partage des marges bénéficiaires). La structure financière des sociétés agrégées reste saine avec un FRNG en diminution mais de bon niveau s'élevant à 199 millions d'euros fin 2031 permettant le financement de la politique active d'investissement menée par le groupe.

L'OPH Valophis Habitat

L'OPH Valophis Habitat est un office départemental ayant pour collectivité de rattachement le conseil départemental du Val-de-Marne (94).

Il détient, fin 2018, 36 313 logements en propriété (et 3 411 équivalents-logements) répartis essentiellement sur le département du Val-de-Marne et gère également 8 056 logements pour le compte de La Chaumière de l'Île-de-France et de Sarepa. Par ailleurs, les équipes de l'office (801 collaborateurs) assurent également les activités supports pour le compte des entités franciliennes du groupe (secrétariat général, assistance juridique et informatique, système d'information, comptabilité et finances, ressources humaines).

⁴ La CAF est un indicateur de profitabilité d'un organisme, c'est-à-dire de son aptitude à générer des ressources qui pourront être utilisées pour le financement de ses investissements.

⁵ Le FRNG correspond à l'excédent de ressources stables (capitaux propres et emprunts principalement) après financement des emplois durables (immobilisations).

A l'image de la situation financière du groupe, celle de Valophis Habitat est satisfaisante avec une CAF en progression, une structure financière saine avec un FRNG représentant presque cinq mois de dépenses fin 2017 et une trésorerie nette abondante (107 millions d'euros). Le prévisionnel financier réalisé sur la période 2018-2031 intègre des hypothèses de poursuite d'un développement patrimonial dynamique tant en offre nouvelle de logements locatifs sociaux (700 logements par an en moyenne) qu'en volume de travaux de rénovation (1 542 millions d'euros en moyenne annuelle). Le prévisionnel financier, malgré des hypothèses retenues relativement défavorables et pessimistes, met en exergue une rentabilité de bon niveau (CAF ressortant à 82 millions d'euros) et un FRNG représentant 164 millions d'euros fin 2031.

Valophis Habitat assume correctement sa mission sociale en contribuant activement au logement des ménages défavorisés. L'OPH présente un parc accessible en matière de loyers et une bonne maîtrise du montant des charges locatives avec cependant des régularisations tardives, un sur-provisionnement sur certaines résidences et des charges récupérées à tort.

L'OPH s'est engagé dans un plan de réorganisation des services de proximité (en particulier des missions des gardiens) afin, à la fois d'améliorer la qualité de service rendu aux locataires et de diminuer dans la mesure du possible le coût des charges récupérables auprès des locataires. Il conduit également depuis de nombreuses années une politique volontariste en faveur de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

La gestion locative est dans son ensemble satisfaisante et se traduit notamment par la certification ISO 9001.

La stratégie patrimoniale de l'OPH est essentiellement conditionnée par les engagements pris dans le cadre des contrats d'objectifs et de moyens signés avec le conseil départemental du Val-de-Marne.

L'évolution du patrimoine sur la période contrôlée a notamment été la conséquence des mouvements d'achats et de vente croisés entre l'OPH et les différentes entités du groupe (visant une spécialisation des territoires d'implantation notamment sur le Val-de-Marne). Elle a également été impactée par la reprise du patrimoine de l'OPH de Bonneuil (2 450 logements). Par ailleurs, un rapprochement avec l'OPH de Villeneuve-Saint-Georges (2 600 logements) qui prendra la forme d'un transfert universel de patrimoine est prévu au 1^{er} janvier 2021.

Le patrimoine de l'OPH est dans son ensemble bien entretenu. Le traitement thermique, notamment des résidences les plus anciennes (l'âge moyen du parc est de 44 ans), est un enjeu prioritaire pour l'OPH. Le PSP 2016-2020 prévoit de réhabiliter en cinq ans près de 8 700 logements, soit 24 % du parc (les hypothèses arrêtées dans le cadre de l'analyse prévisionnelle jusqu'en 2031 envisagent la réhabilitation de 800 logements par an).

La directrice générale



Rachel CHANE-SEE-CHU

1. PRÉAMBULE

L'ANCOLS exerce le contrôle de l'OPH Valophis Habitat 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'Etat 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'efficacité de la gestion, l'organisation territoriale et l'ensemble de l'activité consacrée à la mission de construction et de gestion du logement social (...). »

L'ANCOLS rappelle par ailleurs qu'en application des dispositions des articles L. 342-12 et L. 342-14 du CCH, l'ensemble des faits qui constituent :

- des manquements aux dispositions législatives et réglementaires qui sont applicables à l'organisme,
- des irrégularités dans l'emploi des fonds de la participation à l'effort de construction ou des subventions, prêts ou avantages consentis par l'État ou par ses établissements publics et par les collectivités territoriales ou leurs établissements publics,
- une faute grave de gestion,
- une carence dans la réalisation de l'objet social ou un non-respect des conditions d'agrément

et qui sont éventuellement relevés dans le présent rapport de contrôle sont passibles de sanctions. Le cas échéant, les sanctions sont prises par le ministre chargé du logement, sur proposition du conseil d'administration de l'ANCOLS, après examen du rapport par son comité de contrôle et des suites et après que l'organisme a été mis en demeure de procéder à la rectification des irrégularités relevées ou mis en mesure de présenter ses observations sur les irrégularités identifiées et les propositions de sanctions envisagées.

Les précédents contrôles (n° 2013-144, 146 et 148) réalisés par la Mission Interministérielle d'Inspection du Logement Social (MILOS) mettaient en évidence le caractère social de la population logée et les efforts importants engagés par le groupe Valophis dans le développement des logements et la réhabilitation du parc. Cependant, certains points de faiblesses avaient été relevés (charges locatives, gestion des attributions).

Les contrôles soulignaient la nécessité de surveiller les perspectives financières en relation avec notamment les importants besoins liés à la stratégie ambitieuse de développement et aux transferts de patrimoines.

En matière de gouvernance, le rapport de l'OPH Valophis Habitat, tête faitière du groupe, pointait l'absence d'implication du CA dans les orientations stratégiques des sociétés du groupe, l'absence de conformité de la gouvernance du groupe aux règles applicables en la matière notamment concernant le fonctionnement du GIE.

Enfin, il rappelait le principe de spécialité de l'OPH départemental, discordant avec sa présence, même indirecte, au capital de sociétés situées hors de l'Île-de-France.

Le contrôle par l'ANCOLS a concerné l'ensemble des entités du groupe Valophis :

- L'OPH Valophis Habitat (94) : rapport de contrôle n° 2018-083 ;
- La SCP d'Hlm Valophis La Chaumière de l'Île-de-France (94) - rapport de contrôle n° 2018-084 ;
- La SCP d'Hlm Expansiel Promotion (94) - rapport de contrôle n° 2019-022 ;
- La SA d'Hlm Valophis Sarepa (94) - rapport de contrôle n° 2019-023 ;
- La SCP d'Hlm La Maison Familiale de Provence (13) - rapport de contrôle n° 2019-043.

Pour rappel, la SCP d'Hlm Expansiel Sud-Ouest Notre Maison (31) a fait l'objet du contrôle n° 2017-075, publié sur le site internet de l'Agence le 20 février 2019.

L'OPH Valophis Habitat se caractérise par le fait qu'il est, à la fois :

- La tête du groupe Valophis, dont il doit assurer l'unité de direction et définir la stratégie ;
- Un bailleur social qui détient 39 724 logements dans le Val-de-Marne et en gère 44 000 au niveau de l'Île-de-France.

Par ailleurs, il existe au sein du groupe un GIE, le GIE Expansiel (94), qui assure pour le compte des entités du groupe les missions de prospection foncière et de maîtrise d'ouvrage déléguée.

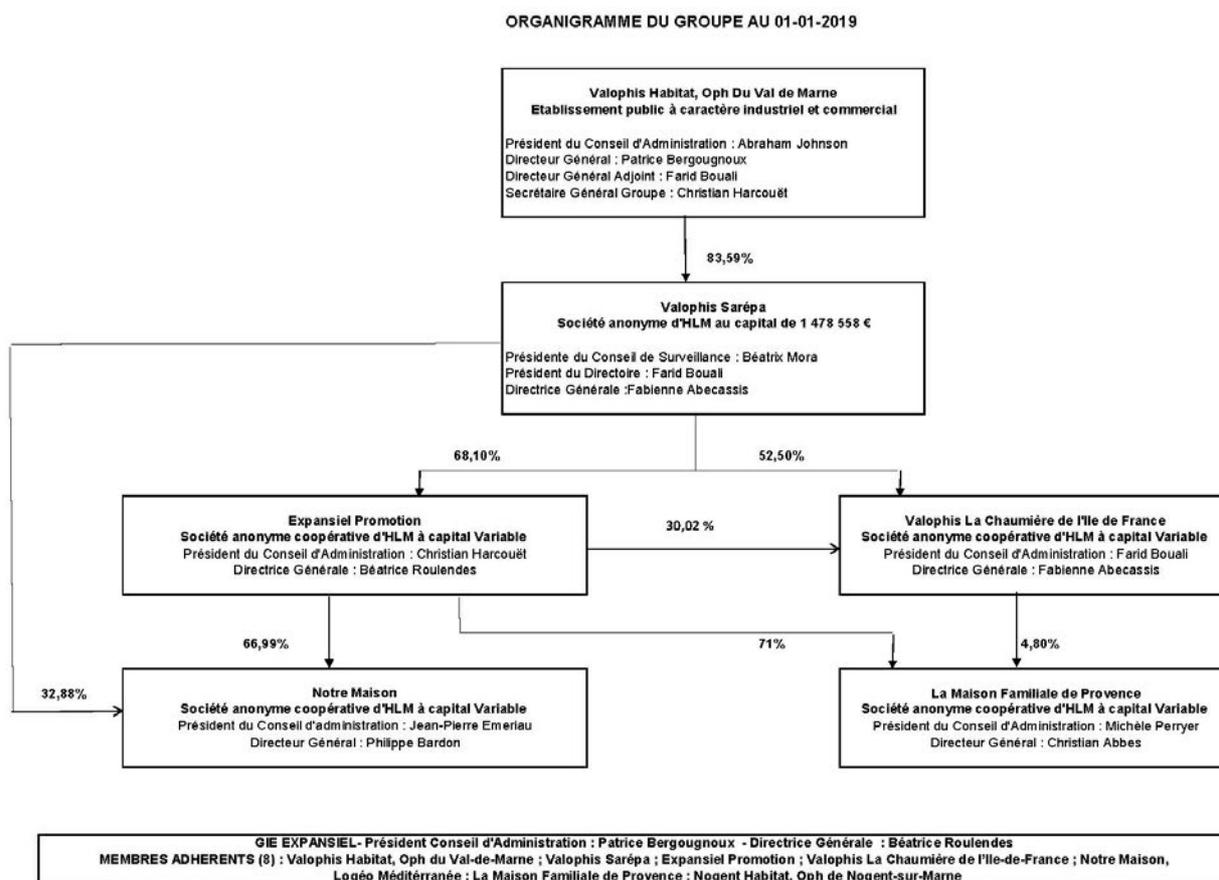
Le présent rapport de contrôle intègre d'une part, une présentation et une évaluation tant organisationnelle que financière du Groupe Valophis (y compris du GIE) et d'autre part, une analyse de la gestion de l'activité propre de l'OPH Valophis Habitat.

La période contrôlée couvre les années 2013 à 2018. Toutefois, les données financières de l'année 2018 n'ont pu être prises en compte dans l'analyse du fait qu'elles n'avaient pas été approuvées par le CA au moment du contrôle de l'entité faitière. Elles sont cependant intégrées dans l'analyse prévisionnelle.

2. L'OPH VALOPHIS HABITAT, ENTITÉ FAITIÈRE DU GROUPE VALOPHIS

2.1 UN GROUPE CONSTITUÉ AUTOUR D'UN ORGANISME PUBLIC QUI NE JOUE PAS LE RÔLE DE TÊTE DE GROUPE

2.1.1 Présentation du groupe



Le groupe Valophis est composé de sept entités :

- L'OPH Valophis Habitat, dont la collectivité de rattachement est le conseil départemental du Val-de-Marne (94), intervient principalement dans ce département. Le bailleur détient, fin 2018, 39 724 logements, majoritairement locatifs sociaux ;
- La SA d'Hlm Valophis Sarepa détient 4 766 logements locatifs sociaux dans le département des Yvelines (78), principalement à Trappes, et dans l'Essonne (91). La société emploie 43 personnes localisées en grande partie à l'agence de Saint Quentin en Yvelines ;
- La SCP d'Hlm Valophis La Chaumière de l'Île-de-France est propriétaire de 2 300 logements locatifs sociaux principalement localisés en Seine-et-Marne (77) et pour le reste répartis dans les départements de l'Essonne (91), des Hauts-de-Seine (92), de la Seine-Saint-Denis (93), du Val-de-Marne (94) et du

- Val-d'Oise (95) ; elle ne développe pas de logement en accession sociale et ne dispose pas de moyens propres ;
- La SCP d'Hlm Expansiel Promotion groupe Valophis couvre dans toute l'Île-de-France l'activité de construction et de commercialisation de logements en accession sociale à la propriété ; elle ne détient pas non plus de moyens propres ;
 - La SCP d'Hlm Expansiel Sud-Ouest Notre Maison développe l'activité de construction et de commercialisation de logements en accession sociale à la propriété dans la région Occitanie (en zone tendue de l'agglomération toulousaine) ;
 - La SCP d'Hlm la Maison Familiale de Provence intervient sur les secteurs du locatif (elle gère 271 logements) et de l'accession sociale à la propriété ; elle est présente en Provence-Alpes-Côte-d'Azur et en Corse ;
 - Le GIE Expansiel groupe Valophis assure pour le compte de ces organismes la prospection foncière et le montage d'opérations de logements tant en locatif qu'en accession. Il réalise également l'ensemble des activités d'aménagement.

Le groupe Valophis justifie son modèle de fonctionnement et son architecture⁶, essentiellement par trois préoccupations :

- Faire reposer un développement hors du Val-de-Marne sur des structures qui ne sont pas rattachées à ce département ;
- Faciliter la transparence sur les fonds apportés par le Conseil départemental et l'assurer du caractère étanche de l'OPH pour ce qui concerne le financement départemental : les fonds du conseil départemental restent dans le périmètre d'activité de l'OPH et lui sont entièrement affectés ;
- Motiver la constitution du GIE, et le fait de lui renvoyer les activités qui ne sont pas locatives, par le souci d'optimiser les coûts et les charges fixes, mutualiser les aspects comptables et de gestion administrative, assurer une flexibilité des équipes en cas de retournement de la conjoncture économique sur un territoire ou sur un secteur donné, de manière à conserver les effectifs et les savoir-faire.

2.1.2 Historique et situation

2.1.2.1 Historique et situation des sociétés franciliennes du groupe

Le groupe Valophis se singularise par la présence à sa tête d'un OPH. L'OPH du Val-de-Marne a été créé en 1974 sous statut d'OPAC. Sa collectivité de rattachement est le département éponyme.

Les dirigeants de l'office ont très vite constitué un groupe, sous l'intitulé « *groupe OPAC du Val-de-Marne Expansiel* », avec le souci de cloisonner son activité d'accession à la propriété et son activité de développement locatif en dehors du département, dans des sociétés distinctes et contrôlées, directement puis indirectement, par l'OPH. L'office s'est ainsi doté dans les années 1980 d'une filiale privée, la SA d'Hlm de la Région Parisienne (Sarepa), à laquelle il a transféré, en 1989, son activité de production de logements en accession à la propriété. Sarepa a conservé cette activité jusqu'en 2000, date à laquelle elle s'est consacrée exclusivement à la gestion locative en Île-de-France en dehors du Val-de-Marne. Dans un objectif de mutualisation des moyens, l'OPH a créé le GIE Expansiel (cf. §.2.3.2), en 1991, chargé des activités de recherche foncière et maîtrise d'ouvrage déléguée pour le compte de ses membres.

⁶ Un OPH, tête de groupe, qui assure l'activité locative de ses filiales bailleurs ; l'OPH et ces dernières (dont deux sans effectif) sont, par ailleurs, dépendantes du GIE Expansiel pour les activités non locatives (cf. § 2.3).

En 1994, le groupe Valophis intègre deux SCP, La Chaumière et La Chaumière de l'Île-de-France. La SCP Hlm La Chaumière, renommée en 2000 « SCP Expansiel Promotion », a été créée en 1958 ; elle est issue de la société constituée en 1901 à l'initiative du personnel de l'Imprimerie Nationale en vue de la construction d'habitations ouvrières. Cette intégration est réalisée alors que La Chaumière est en grande difficulté économique, à la suite d'irrégularités constatées par la MILOS sur la gestion des dépôts de livrets d'épargne du personnel de l'Imprimerie nationale ainsi qu'à la suite de difficultés de commercialisation sur deux opérations d'accession.

Les deux coopératives sont reprises par le CIL COOP Logement et par la Sarepa. La coopérative La Chaumière avait cessé toute activité à partir de 1978 lorsqu'elle avait créé la SCP Chaumière d'Île-de-France dans laquelle l'activité d'accession devait être réalisée ; elle restera sans activité jusqu'en 2000, année à partir de laquelle le groupe lui fera réaliser des opérations d'accession sociale à la propriété en transfert du domaine jusque-là exercé par la Sarepa. Cette dernière s'est orientée vers le secteur du locatif social pour respecter les dispositions relatives aux SA d'Hlm figurant dans la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU). La Chaumière de l'Île-de-France relancera une activité locative sur les départements de la Seine-et-Marne (77), des Hauts-de-Seine (92), de la Seine-Saint-Denis (93) et du Val d'Oise (95).

En 2011, dans le cadre de la rationalisation patrimoniale et de la spécialisation géographique des entités du groupe Valophis exerçant une activité de gestion locative en Île-de-France, il est procédé à une affectation de territoire par laquelle, à terme, l'OPH conservera l'exclusivité sur le Val-de-Marne (94), la Sarepa interviendra sur la Seine-et-Marne (77) et l'Essonne (91), tandis que La Chaumière de l'Île-de-France se consacrera au reste de la région francilienne. La loi n° 2018-1021, portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi ELAN), éventuellement, pourrait remettre en cause cette stratégie puisque l'OPH devra partager désormais ses moyens entre le groupe Valophis et la SAC créée avec Nogent-sur-Marne et susceptible d'accueillir d'autres organismes Hlm.

2.1.2.2 Historique et situation des sociétés non franciliennes du groupe

L'intégration dans le groupe Valophis de la SCP d'HLM la Maison Familiale de Provence (MFP), située à Marseille (13), est le résultat de la participation, en 1995, du groupe Valophis à la prise de contrôle par le Comité interprofessionnel du logement (CIL) Coop Logement 1 % d'un CIL du Sud-Ouest, le Groupement Interprofessionnel Mutuel et Paritaire du Logement Social (GIMPLOS), sachant que Coop Logement 1 % partageait avec Sarepa l'actionnariat des SCP La Chaumière et La Chaumière de l'Île-de-France.

À cette occasion, les deux sociétés coopératives ont notamment acquis des parts dans l'actionnariat de la SA d'Hlm Sud-Habitat (renommée Logéo Méditerranée le 24 juin 2016) et de sa filiale coopérative La Maison Familiale de Provence.

MFP et Logéo Méditerranée ont développé un partenariat étroit depuis une dizaine d'année dans lequel MFP réalise la maîtrise d'ouvrage pour Logeo Méditerranée et celui-ci assure la gestion locative, financière et administrative pour le compte de MFP.

Logeo Méditerranée a fusionné, le 1^{er} juillet 2019, avec la SA d'Hlm Immobilière Méditerranée et la SA d'Hlm Néolia (groupe Action Logement Immobilier) pour fonder Immobilière Sud. A cette occasion, le partenariat entre MFP et Logéo Méditerranée a été rompu. MFP n'assure désormais plus aucune activité pour Logéo Méditerranée.

Des partenariats privilégiés se sont également développés avec d'autres entités du Sud de la France, comme le groupe des Chalets et en particulier avec la SA d'Hlm les Chalets, expliquant que les deux SCP La Chaumière et La Chaumière de l'Île de France possédaient aussi des parts dans l'actionnariat de la SCP d'Hlm Notre Maison, localisée à Toulouse (31).

L'élargissement de la couverture géographique des activités du groupe Valophis à des territoires hors de l'Île-de-France (cf. annexe 6.2) et le caractère globalement positif de l'impact économique et financier des filiales non franciliennes sur ce dernier expliquent que ces partenariats aient perduré et ne soient pas remis en question à ce jour par la direction de Valophis Habitat.

Depuis le dernier contrôle Miilos, le conseil d'administration de Valophis Habitat et sa collectivité de rattachement n'ont pas revalidé l'intérêt de conserver les participations capitalistiques que détient sa filiale Valophis Sarepa, hors de l'Île-de-France.

En effet, Valophis Habitat constituant la tête du groupe indirectement à travers sa filiale Valophis Sarepa⁷, son conseil d'administration (ou une instance stratégique, de type comité exécutif, dans lequel le conseil départemental du Val-de-Marne est représenté) ne doit pas seulement être informé des activités des filiales (comme cela s'est notamment fait lors du CA du 9 mars 2016), mais doit pouvoir débattre des orientations générales du groupe, des priorités géographiques du développement des filiales, de l'organisation générale du groupe et de la stratégie financière et patrimoniale qui détermine la politique de développement à l'échelle du groupe.

Le CA doit aussi contrôler la mise en œuvre des points listés. Or, ce dernier se contente d'une présentation, certes complète, du groupe qui cependant ne débouche sur aucune décision de sa part alors même que des administrateurs sont demandeurs d'un débat pour interroger la structure et le périmètre du groupe, et pour s'assurer de son entière dévolution à l'office lui-même. Ainsi, lors du CA du 9 mars 2016, ces administrateurs posent le fait que « *le département du Val de Marne pourrait d'ailleurs formuler son avis propre à ce sujet* ».

Cette question avait cependant été évoquée par le bureau du CA le 15 janvier 2015 lors de l'analyse du rapport définitif de la MIILOS où l'un des administrateurs souligne que « *les remarques concernant les activités dans le Sud de la France sont fondées (...) il lui semble qu'on peut s'interroger sur l'intérêt à l'avenir, pour Valophis Habitat dans le contexte de Métropole que l'on connaît de continuer à travailler en dehors de la Région Parisienne* ». Le président de l'OPH rajoutant qu'« *il est pertinent de se poser la question du maintien de l'activité du groupe dans le Sud* ». Un autre administrateur fait également remarquer que « *le Conseil n'a jamais eu l'occasion de débattre sur la question du maintien de l'activité du groupe dans le Sud* ». Si une présentation du groupe a été effectuée lors du CA du 6 février 2015, le débat et le vote concernant le maintien des entités du Sud n'ont toujours pas eu lieu.

Valophis Habitat s'est donc engagé à présenter lors de la prochaine séance du CA de l'OPH (durant laquelle les comptes de l'office seront examinés et approuvés), des informations sur l'ensemble des entités du groupe (et pas uniquement Valophis Sarépa, Valophis Chaumière de l'Île de France et Expansiel Promotion).

Par ailleurs, en ce qui concerne l'activité du groupe dans le Sud, si des informations financières sur l'activité de leurs filiales figurent bien dans les rapports de gestion annuels de Valophis Sarepa et d'Expansiel Promotion, elles ne permettent pas d'appréhender les enjeux de leur activité et leur situation financière d'ensemble. Le CA de Valophis Habitat ne dispose d'aucune information sur la situation des filiales du Sud, qui voient actuellement leurs partenariats avec des groupes locaux remis en question. Ainsi, le rapport n° 2017-075 de l'ANCOLS sur la société coopérative de production d'Hlm Notre Maison conclut : « *La société dispose d'une situation financière robuste issue des années d'activités auprès du groupe des Chalets pendant lesquelles la société a accumulé des*

⁷ Dans sa réponse, Valophis appelle l'attention de l'Agence sur le fait qu'à la fin du contrôle, Valophis Habitat n'avait le contrôle au sens du code de commerce et plus particulièrement de son article L.233-3 que d'une seule société à savoir Valophis Sarépa (les autres sociétés étant des SCP dont les droits de vote détenus étaient statutairement plafonnés à 25% conformément au CCH).

capitaux propres. Ce contexte financier favorable lui permet de faire face aux éventuels aléas liés à la diversification de ses futures activités. Toutefois, la faisabilité du projet développé reste à confirmer et le CA doit s'interroger sur l'avenir, voire la pérennité de la société ».

Par ailleurs, en ce qui concerne MFP, le contrôle de l'ANCOLS (rapport n° 2019-043) fait ressortir l'absence de définition d'une stratégie clairement identifiée dans le cadre d'un PSP. S'il est constaté une situation financière bilancielle équilibrée, des en-cours et stocks en augmentation induisent une tension visible sur les comptes 2018 (comptes financiers non approuvés par le CA au moment du contrôle), il est toutefois noté l'absence de prévisionnel financier à moyen et long terme. Cette dernière devrait intégrer notamment la mise en place de la réduction de loyer de solidarité (RLS), la modification du taux de TVA et surtout le nouveau modèle économique de la société du fait de la rupture du partenariat préalablement existant avec la SA d'Hlm Logéo Méditerranée. L'OPH s'est donc engagé à présenter au CA, au cours du premier trimestre, à l'instar de ce qui est fait pour Valophis Habitat, des prévisions à long terme pour toutes les sociétés.

Compte tenu des risques potentiels pesant sur leur activité et leur situation financière respectives, il apparaîtrait nécessaire qu'une réflexion sur le bien-fondé de conserver des liens capitalistiques avec les sociétés du Sud puisse être engagée parallèlement à celle relative à la compétence territoriale de Valophis Habitat et de ses filiales en Ile-de-France. Dans sa réponse, la gouvernance du groupe Valophis indique que l'engagement financier de Valophis Habitat dans sa filiale Valophis Sarépa s'élève à 1 386 milliers d'euros et les risques éventuels se limitent à cette somme que ce soit pour Valophis Sarépa ou ses filiales.

2.2 UN GROUPE DONT LA COMPOSANTE FRANCILIENNE EST ENGAGÉE DANS LA POLITIQUE DU LOGEMENT DE SON TERRITOIRE

Le groupe Valophis met en œuvre une stratégie ambitieuse de développement, cohérente avec les enjeux de son territoire d'intervention et conforme aux orientations de la politique publique du logement.

Valophis Habitat concentre son effort de construction sur trois établissements publics territoriaux (EPT) de la Métropole du Grand Paris : l'EPT Paris-Est-Marne et Bois (EPT 10), l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir (EPT 11) et l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre (EPT 12).

Valophis Sarepa conforte son offre locative sociale sur les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) de Saint-Quentin-en-Yvelines (78) et de Cœur d'Essonne Agglomération (91).

Valophis La Chaumière de l'Île-de-France poursuit son développement dans les communautés d'agglomération de Paris-Vallée de la Marne et de Marne et Gondoire (77), de Grand Paris Sud Seine Essonne (77 et 91) et de Roissy Pays de France (77 et 95).

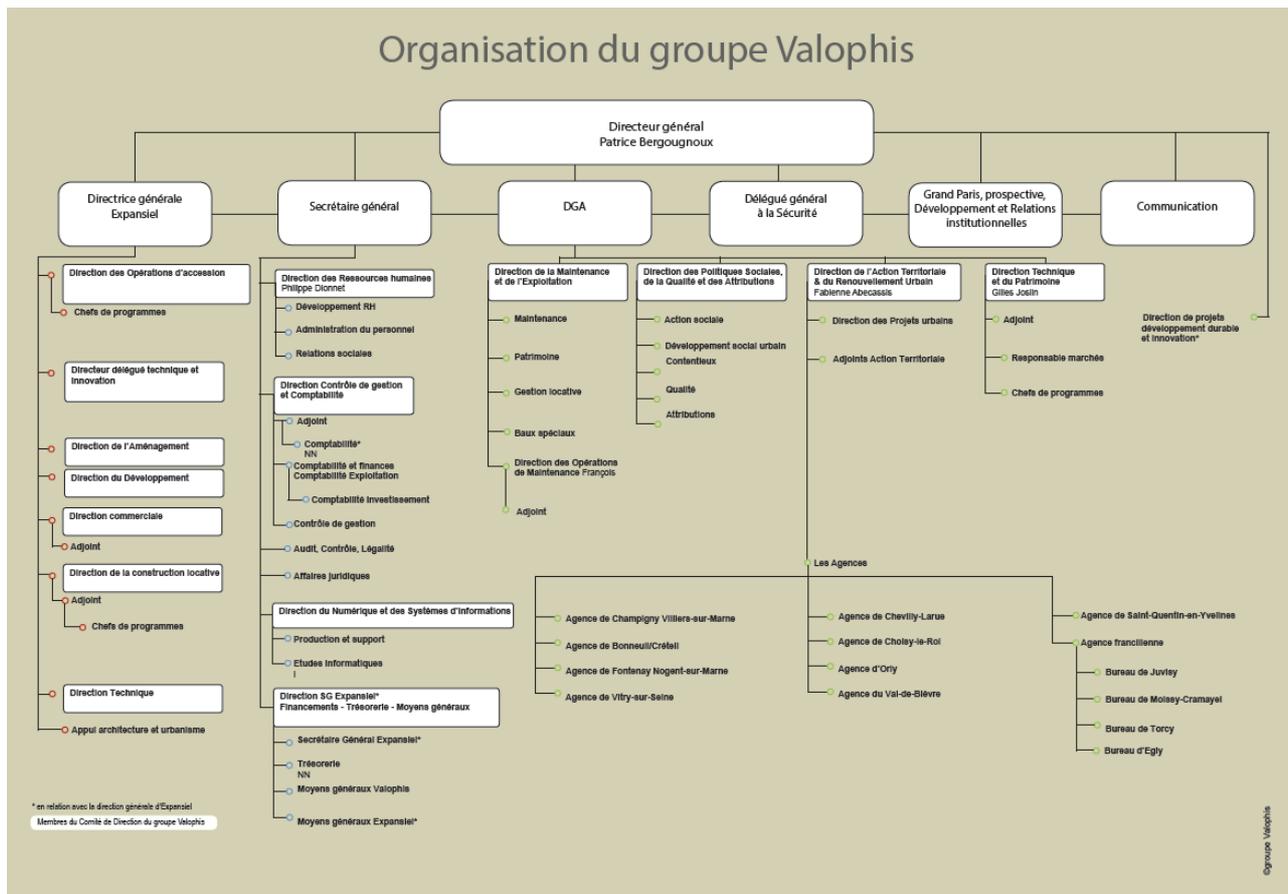
L'action du groupe est renforcée dans les communes n'atteignant pas le taux de 25 % minimum de logements sociaux imposé par la loi SRU.

Les sociétés franciliennes du groupe contribuent également au renouvellement urbain au travers de leurs implications dans le premier Programme National de Renouvellement Urbain et dans les projets du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), notamment sur les secteurs d'Orly, de Choisy-le-Roi (EPT 12), de Créteil-Mont-Mesly (EPT 11) et dans l'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, notamment à Trappes. S'agissant de cette dernière, le groupe a démontré sa capacité à reprendre la gestion du quartier des Merisiers, patrimoine en grande difficulté.

Le groupe s'est aussi fortement impliqué dans la réalisation de structures d'hébergement dédiés à des publics divers, et notamment dans le cadre du plan de transformation des foyers de travailleurs migrants.

2.3 UN GROUPE AVEC DES ENTITÉS FRANCILIENNES DONT L'ACTIVITÉ REPOSE TOTALEMENT SUR L'OPH VALOPHIS HABITAT ET SUR LE GIE EXPANSIEL

Organigramme fonctionnel - Avril 2019



Source : Document transmis par Valophis Habitat

L'organigramme fonctionnel intitulé « du groupe Valophis » renvoie, en réalité, aux organigrammes de l'OPH et du GIE et concerne les organismes franciliens du groupe.

Les coopératives Valophis La Chaumière de l'Île de France et Expansiel Promotion sont dépourvues de personnel. La SA Sarepa emploie 43 personnes, majoritairement des gardiens (cf. § 5.1.2.5).

Les salariés sont regroupés au sein d'une Unité Economique et Sociale (UES)⁸. Dans le cadre de l'accord d'entreprise, relatif au plan d'épargne d'entreprise du personnel de l'UES, a été créé le Fonds Commun de Placement d'Entreprise (FCPE) Expansiel Promotion qui participe au capital de la SCP éponyme.

Les organismes franciliens réalisent leur mission sociale en s'appuyant sur les moyens de l'OPH Valophis Habitat (801 collaborateurs à fin 2018) et du GIE Expansiel (98 collaborateurs à fin 2018).

⁸ L'UES est composée au moment du contrôle par : Valophis Habitat, le GIE Expansiel, et Valophis Sarepa. Des négociations seraient en cours afin d'y intégrer le personnel de la Maison Familiale de Provence.

2.3.1 Relations avec l'OPH Valophis Habitat

La gestion locative de Valophis La Chaumière de l'Île de France et de Sarepa (et depuis le 30 juin 2019 de la SCP La Maison Familiale de Provence) est confiée à Valophis-Habitat. Un mandat général de gestion locative a d'abord été signé pour l'ensemble du patrimoine de chaque entité. Il a perduré jusqu'à son remplacement, en 2015, par des mandats locaux, un par département. Cependant, chaque structure reste responsable des attributions au travers des commissions d'attributions de logement (CAL).

La facturation associée au mandat de la gestion locative distingue le gardiennage du reste de l'activité locative. Pour le gardiennage, elle s'effectue à l'euro euro, à hauteur du patrimoine gardienné. Les gardiens affectés sur du patrimoine n'appartenant pas à Valophis Habitat sont refacturés aux sociétés propriétaires du patrimoine gardienné proportionnellement aux secteurs de gardiennage de chacun ; ainsi, par exemple, un gardien gérant 20 logements de Valophis Habitat et 80 de Valophis Sarepa, ne sera facturé à Valophis Sarepa qu'à hauteur de 80 %. Pour le reste des activités, la facturation repose sur une base forfaitaire au logement calculée dorénavant à partir d'une ventilation des différents postes de charges. Son mode de calcul a évolué dans le temps, notamment pour répondre à une observation de la MILLOS.

Au-delà de la gestion locative, Valophis Habitat réalise également des prestations dans le cadre d'une convention portant sur une assistance administrative⁹ et sur une assistance comptable et financière¹⁰. En contrepartie, les sociétés clientes versent à Valophis Habitat une rémunération annuelle revue chaque année sur la base de la comptabilité analytique de l'exercice précédent. La méthode de calcul est précisée à l'annexe de la convention ; le coût complet des services est calculé en considérant les frais de personnel de chaque direction ou service, les frais du chef de service pris à hauteur de 15 %. A ces coûts salariaux sont ajoutées les charges de fonctionnement, hors honoraires, de Valophis Habitat et le coût de l'utilisation des locaux, des moyens généraux et de l'informatique. Les coûts des directions, fonctions support, service sont isolés et répartis suivant une clé de répartition comme par exemples, le nombre d'opérations d'investissement relatives à Valophis La Chaumières sur l'ensemble des opérations d'investissement dans le groupe Valophis ou le nombre d'équivalents logements correspondant à Valophis la Chaumières rapporté au nombre d'équivalents logements total du groupe Valophis.

Selon leur activité, les sociétés du groupe sont associées avec Valophis Habitat dans plusieurs conventions de marchés de groupement de commandes¹¹. Valophis Habitat est généralement le coordinateur de ce groupement de commande, fonction effectuée gratuitement. Les coûts liés à la procédure de passation du marché sont supportés par le coordinateur du groupement. Les coûts liés à l'exécution du marché sont répartis entre les membres du groupement en fonction de leur besoin.

Enfin, le GIE Expansiel confie, dans le cadre d'une convention signée avec Valophis Habitat, la gestion de ses ressources humaines, des prestations informatiques et de sa communication. Son siège social est installé dans les nouveaux locaux de Valophis Habitat depuis le 1^{er} janvier 2018. Un bail commercial a été régulièrement établi.

⁹ L'assistante administrative porte sur la tenue du secrétariat légal, l'assistance juridique, l'organisation, la rédaction des PV des diverses réunions et la préparation du rapport de gestion.

¹⁰ L'assistance comptable et financière porte sur la gestion comptable (hors gestion locative), l'établissement des bilans annuels de la société, le contrôle de gestion et le suivi des finances et investissements).

¹¹ Marché d'assistance à maîtrise d'ouvrage environnemental, marché en vue d'une solution d'archivage, marché d'assistance au déploiement de la gestion électronique et l'archivage des données, marché pour des solutions à la Gestion Electronique des Documents (GED) et les équipements et services associés.

2.3.2 Relations avec le GIE Expansiel

Toutes les entités du groupe Valophis, ainsi que l'OPH de Nogent-sur-Marne (94), sont membres du GIE Expansiel.

Les statuts constitutifs du GIE remontent au 21 juin 1991. Leur dernière mise à jour par l'assemblée générale date du 18 juin 2019 pour un changement d'adresse à Créteil. Le GIE s'est doté d'un règlement intérieur qui prévoit le financement de ses activités avec notamment une cotisation de ses membres et un versement en contrepartie du coût des prestations qui leurs sont servies ; il précise en particulier que les facturations au coût réel sont établies sur la base d'unités d'œuvre et de coûts unitaires fixés annuellement par l'assemblée ordinaire lors du vote du budget de l'année.

Au vu du rôle prépondérant en termes d'activité et de fonctionnement joué par le GIE au sein du groupe, l'ANCOLS a décidé de présenter son organisation, est présenté dans les paragraphes suivants. Le diagnostic financier du GIE est présenté en annexe 6.3_ *Diagnostic financier du GIE Expansiel*.

2.3.2.1 Gouvernance du GIE

Le CA compte trois administrateurs au 31 décembre 2018 : M. Patrice BERGOUGNOUX (président, par ailleurs directeur général de l'OPH), M. Christian HARCOUËT et M. Farid BOUALI, salariés de l'OPH.

Le conseil se réunit en moyenne quatre fois par an avec une assiduité satisfaisante de ses membres.

Plusieurs présidents du conseil d'administration se sont succédé depuis le dernier contrôle : M. Philippe JAMES, nommé le 25 juin 2013 a démissionné le 20 janvier 2014 et a été remplacé par M. Christian HARCOUËT le 21 janvier 2014 jusqu'à la nomination de Monsieur Patrice BERGOUGNOUX le 17 décembre 2014.

Mme Béatrice ROULENDES est directrice générale du GIE.

2.3.2.2 Organisation et Management

Le GIE dispose d'un effectif propre de 98 salariés fin 2018.

L'effectif du GIE depuis 2013 fait apparaître une évolution sensible du nombre de salariés jusqu'à fin 2016 (109 salariés) suivi d'une réduction à partir de 2017 (105 salariés). Cette variation de l'effectif s'inscrit dans le double objectif de réduction des coûts de gestion et d'adaptation au volume et à la nature des activités. L'organisation du GIE n'appelle pas de remarque particulière.

Le 18 juillet 2017, le GIE a signé une convention de mise à disposition pour une durée de 4 ans d'un salarié, M. Christian ABBES, auprès de la SCP d'Hlm La Maison Familiale de Provence afin d'exercer à temps plein les fonctions de directeur général. Elles ont pris effet à compter du 1er janvier 2018. Un avenant au contrat de travail de l'intéressé a été signé le 19 octobre 2017.

2.3.2.3 Activités principales du GIE

Doté de la personnalité juridique, le GIE est un GIE de moyens qui intervient en assistance à maîtrise d'ouvrage dans les activités de l'aménagement, de la construction locative et de l'accession sécurisée à la propriété, ainsi que la commercialisation et la gestion liées à cette activité.

Les contrats avec les différents intervenants (maîtres d'œuvre, entreprises...) sont signés directement par les maîtres d'ouvrage. Toutefois, il n'existe pas de convention spécifique à chaque opération signée entre le maître d'ouvrage et le GIE. La nature et les informations relatives à chaque opération étant issues des comités Foncier

et d'Engagement, se réunissant à l'initiative du GIE, des délégations de signature viennent en compensation de la convention spécifique.

L'organisation des délégations de signature, qui sont passées de manière transversale du membre vers le GIE, ne permet pas d'affirmer qu'Expansiel Promotion exerce véritablement de manière autonome son activité économique.

Au sein de Valophis Habitat, cinq postes de chargés de mission ont été créés. Ils sont occupés par des salariés du GIE à temps partiel (entre 5 % et 15 %) qui disposent d'une délégation de signature de l'office (cf. ci-dessous, partie VH § 5.1.2.4).

Le GIE Expansiel livre annuellement une moyenne de 1 148 logements (498 logements en accession et 650 logements en construction locative) sur la région parisienne, qui sont produits à coûts maîtrisés. Il est un acteur clé du groupe et un outil performant doté de personnels compétents.

La répartition des honoraires du GIE entre les trois secteurs opérationnels est relativement constante sur les dernières années. En moyenne, l'activité accession à la propriété représente 54,4 % du total, l'activité de construction locative 37,1 % et l'activité d'aménagement 6,6 %. Les autres prestations réalisées pour les sociétés du Sud et de Nogent Habitat ne représentent que 1,9 % du total.

2.3.2.3.1 Construction locative

Cette activité est menée pour le compte de Valophis Habitat, de Valophis La Chaumière de l'Île-de-France et de Valophis Sarepa ainsi que, plus récemment, pour Nogent Habitat. Les équipes s'impliquent dans tout le processus de réalisation des logements : obtention des permis de construire, mise en chantier et livraison (y compris les opérations de renouvellement urbain).

Sur la période 2014-2018, la production a porté sur 97 opérations totalisant 3 248 logements (soit 107% de l'objectif fixé). En outre, Expansiel a livré sur la période des opérations en VEFA internes pour le compte des autres entités du groupe (11 opérations représentant 428 logements) et une opération en milieu occupé sans travaux de 43 logements.

La baisse constatée en 2018 (85 % de réalisation contre 98% en 2014 et 104% en 2015) est liée à la modification de certains projets consécutive à l'évolution des coûts des opérations, au report du dépôt de permis de construire, d'abandons de certains projets.

Les coûts de revient (HT) des opérations sont maîtrisés. En VEFA interne, ils représentent 2 760 euros/m² SU (référence SISAL IDF 2016 : 3 056 euros /m²SU) et 2 998 euros/m²SU en maîtrise d'ouvrage directe (référence SISAL IDF 2016 : 2 957 euros/m²SU).

Les prestations de construction neuve bénéficient principalement à 82 % pour Valophis Habitat, 11 % pour Sarepa et 7 % pour La Chaumière d'Île-de-France.

2.3.2.3.2 Accession à la propriété

Cette activité est menée par le GIE pour le compte d'Expansiel Promotion, opérateur dédié du groupe dans le domaine de l'accession sociale à la propriété en Île-de-France.

En moyenne, 528 logements sont produits par an dont une centaine relevant de logements locatifs acquis, en VEFA dite « interne », par les bailleurs du groupe auprès d'Expansiel Promotion, dans le cadre d'opérations mixtes.

L'analyse du développement de l'accession sociale à la propriété par Expansiel Promotion est réalisée dans le rapport de contrôle n° 2019-022.

2.3.2.3.3 Renouveau urbain et aménagement

Ces activités concernent principalement Valophis Habitat et Sarepa.

Au titre des opérations de renouvellement urbain, le groupe est assez actif dans ce domaine avec un bilan de l'ANRU 1 de près de 3 228 réhabilitations, 4 117 résidentialisations, 3 049 logements construits (dont 955 en accession) et 1 599 relogements. Ces opérations concernent quasi-exclusivement l'OPH et leur coût s'est élevé à 1 092 milliers d'euros.

Outre la poursuite des 14 opérations d'aménagement et/ou de renouvellement urbain existantes (198 logements sont à l'étude en 2018), le GIE s'est également engagé dans des opérations inscrites dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouveau Urbain (NPNRU) comme à Orly (Quartiers Lopofa, Navigateur T2) et à Bonneuil (quartier Fabien).

2.3.2.4 *Autres activités*

Des conventions spécifiques sont signées entre le GIE et les entités du groupe concernant les missions en marge des trois activités principales (décrites au § 2.3.2.3).

Il s'agit notamment de prestations de gestion de personnel (Notre Maison) ou liées aux conventions de prestations commerciales à l'un des membres, via la mise à disposition de personnel, pour la négociation et la vente immobilière d'un bien destiné à l'accession sociale ou encore liées aux prestations de ressources humaines.

Le GIE assure, également pour le compte de la SCP d'HIH Notre Maison, des prestations de comptabilité et de gestion de ressources humaines (sept salariés de la SCP). En 2018, la facturation s'élève à 70 milliers d'euros.

Or, Expansiel a confié, par convention du 16 décembre 2016 et actualisée le 18 décembre 2018, l'ensemble des fonctions de gestion de ses propres ressources humaines à Valophis Habitat (cf. § 2.3.1). En conséquence, le GIE n'a pas les moyens de réaliser par lui-même l'objet de la convention de gestion des ressources humaines signé en 2012 avec la SCP.

Ce constat était déjà signalé lors du contrôle précédent de la MILOS.

Le GIE a aussi réalisé des prestations de commercialisation d'opérations en accession et de gestion administrative des accédants pour le compte de la SCP La Maison Familiale de Provence (montant facturé en 2018 : 27 milliers d'euros).

Il assure également des prestations à Expansiel Promotion pour le compte de tiers. Ainsi par exemple, en 2018, il a contribué à des prestations de commercialisation d'une opération en accession sociale initiée par l'OPH de Kremlin Bicêtre pour un montant facturé de 160 milliers d'euros.

La refacturation de l'ensemble de ces prestations dites « autres activités » sur la période contrôlée est détaillée dans le tableau suivant :

Tableau 1 : Refacturation de prestations « autres activités »

<i>Montants en milliers d'euros</i>						
Exercices	2014	2015	2016	2017	2018	Cumul
SCP Notre Maison	73	73	73	71	70	360
SCP La Maison Familiale de Provence	180	111	43	54	27	415
Prestations pour le compte de tiers	222	108	81	71	160	642
Total	474	292	197	196	257	1 416

Source : données GIE Expansiel (rapports de gestion)

2.4 UN GROUPE SOUCIEUX D’AFFIRMER SON IDENTITÉ ET QUI AMBITIONNE DE DEVENIR UNE RÉFÉRENCE INCONTOURNABLE DANS SON DOMAINE

2.4.1 Identité visuelle

Depuis 2009, le groupe s'emploie à affirmer son identité au travers de la mise en place d'une charte graphique articulée autour d'un ensemble harmonisé de noms et logos afin de clarifier les liens entre ses différentes entités et de promouvoir Valophis comme une véritable marque. Son ambition est de faire en sorte que la marque Valophis soit synonyme d'un opérateur essentiel sur le territoire de l'Île-de-France.

2.4.2 Siège social

Depuis le 2 janvier 2018, l'ensemble des services supports de Valophis Habitat, Sarepa, de La Chaumière de l'Île-de-France, d'Expansiel Promotion et du GIE Expansiel, partage les mêmes locaux au 9, route de Choisy à Créteil (94), propriété de l'OPH Valophis Habitat. L'adresse permet ainsi de rassembler au sein d'un seul lieu les services du groupe Valophis (précédemment répartis sur 4 sites¹²), de faciliter le bon fonctionnement de l'organisme et d'assurer une meilleure lisibilité des entités, anciennement réparties sur l'ensemble du département.

L'immeuble de 9 100 m² correspond à un investissement de 32,4 millions d'euros et permet d'accueillir 400 salariés ; son financement a été rendu possible grâce à la cession de l'ancien siège d'Expansiel à Saint-Maurice (propriété de Valophis Habitat qui a été cédé pour 6 millions d'euros) et la transformation en résidence privée pour personnes âgées et de logements locatifs sociaux, de l'ancien siège social de Valophis Habitat à Saint-Maur.

Les autres localisations se répartissent entre dix agences, deux régies de travaux, à Orly et Trappes, ainsi qu'un centre d'appel téléphonique (Service Relations Locataires) basé à Choisy.

¹² Saint Maur rue du Pont de Créteil (siège de Valophis), Saint-Maurice (siège d'Expansiel), Créteil-l'Echat et Saint-Maur Chemin Vert.

2.4.3 Maîtrise des risques, contrôle et audit internes

Un responsable audit contrôle et légalité est rattaché au secrétariat général.

La fonction d'audit et contrôle interne existe au sein du Groupe depuis 2002 avec une démarche de cartographie et de maîtrise des risques engagée dès cette époque.

Sur la période contrôlée, les audits ont concerné la gestion des impayés, les indicateurs de pilotage de l'activité (coûts de gestion et performance économique), l'évolution des charges, l'assistance au suivi des audits qualité et le traitement des données à caractère personnel.

Néanmoins, le dispositif de maîtrise des risques n'est pas complètement abouti. En effet, si un plan d'audit est élaboré annuellement et présenté en comité de direction Groupe, ce dernier n'a pas été présenté au CA de Valophis Habitat et aucun comité d'audit n'a été mis en place afin de piloter ce dispositif.

En matière de contrôle, les travaux de l'OPH se sont concentrés sur la mise en œuvre des mesures de la loi Sapin II sur la prévention de la corruption.

L'OPH a actualisé sa matrice des risques en 2015. L'Agence porte à l'attention du groupe Valophis, la nécessité d'étendre l'analyse des risques à l'ensemble du périmètre du groupe et aux spécificités de chacune des entités du groupe. En outre, les modalités de contrôles (internes et externes) devront être définies.

Par ailleurs, il n'existe pas de référentiel de contrôle interne centralisant les procédures rédigées. L'activité de contrôle interne, de la rédaction de procédures à la définition et à la réalisation des contrôles, est actuellement directement pilotée par chaque directeur. Or, le contrôle interne permettrait notamment de détecter les irrégularités ou anomalies et de garantir ainsi la bonne application des procédures (à l'instar du processus de gestion des charges). Dans sa réponse, l'OPH précise que l'ensemble des procédures comptables et financières ont été mises à jour en 2019, tout en rappelant que les procédures couvrant le périmètre de certification qualité ont été revues et complétées d'un volet sur les risques. Enfin, il précise qu'un regroupement de l'ensemble du dispositif de contrôle sur un site partagé accessible à toutes les directions du Groupe interviendra en 2021.

2.4.4 Certification Qualité

Le groupe Valophis bénéficie d'une reconnaissance de ses compétences dans l'exercice des activités professionnelles de ses entités via la certification de leurs savoir-faire et le label de leurs réalisations.

Il décline ainsi plusieurs certifications acquises depuis 2001 :

- La certification ISO 9001 (obtention du droit d'usage de la marque « NF Habitat HQE ») pour la construction de logements et les opérations d'aménagement ;
- La certification ISO 9001(2015), pour l'activité gestion locative, obtenue en 2018, met l'accent sur l'attribution des logements, l'accueil des nouveaux locataires, la préparation du logement lors de l'entrée dans les lieux, la mise en gestion du patrimoine neuf et le traitement des sollicitations ;
- La certification ISO 50 001 pour le management de l'énergie, certification que le groupe Valophis (entités franciliennes) confirme pour la 4^{ème} année consécutive.

Par ailleurs, le groupe a obtenu en décembre 2017, le label Quali'HLM pour une durée de trois ans.

2.4.5 Système d'information

Composée d'une vingtaine de personnes, placées sous la hiérarchie d'un directeur informatique, la direction du numérique et des systèmes d'information - DNSI - est rattachée au secrétariat général de Valophis Habitat

et participe régulièrement aux instances de pilotage. Cette direction a pour principales missions d'assurer, pour l'ensemble des entités du groupe, le fonctionnement régulier des systèmes d'exploitation et de gérer les infrastructures et les supports matériels, en interface avec les éditeurs. En outre elle assure le pilotage des évolutions techniques nécessaires aux besoins des utilisateurs et les accompagne dans la prise en main des outils. Ces derniers sont composés, pour l'essentiel, de logiciels spécialement développés pour les besoins du secteur.

La continuité d'activité est assurée aux moyens de deux Data Center qui fonctionnent en parallèle. Ces installations informatiques prennent en charge, de façon simultanée, identique et en temps réel, la production des équipes sur les différents sites du groupe. Le siège de Créteil accueille notamment une salle dédiée, spécifiquement aménagée et en accès restreint. Un deuxième site, à Trappes, est placé sous la responsabilité d'un prestataire extérieur. Cette organisation est complétée par les procédures habituelles de sauvegardes périodiques.

Du point de vue des utilisateurs, chaque collaborateur bénéficie d'une connexion réseau, d'un matériel informatique pourvu des applications bureautiques classiques (pack office) et d'une ou plusieurs licences, plus directement en lien avec l'activité du collaborateur. La gestion des habilitations et des profils d'accès assure une connexion personnalisée aux outils du groupe et autorise la traçabilité des interventions. Les utilisateurs disposent, par ailleurs, d'un système de prise en charge des incidents qui leur permet d'informer les équipes de la DNSI des difficultés ponctuelles qu'ils pourraient rencontrer.

Cette organisation paraît correctement dimensionnée et garantit une continuité opérationnelle. Les outils métiers sont en adéquation avec les besoins d'un réseau multi sites, une gestion décentralisée des activités du groupe et les contraintes réglementaires du secteur. L'organisme dispose de moyens d'information adaptés à ses besoins et d'outils d'extraction pour interroger les tables relationnelles de sa base de données. L'information et les données récupérées dans le cadre des travaux de l'Agence sont qualifiées d'adaptées et de complètes ; par exemple, le contenu des documents a pu notamment être rapproché des soldes de la balance produite à l'occasion de la certification légale des commissaires aux comptes.

Quelques éléments nécessitent toutefois d'être pris en considération.

L'ANCOLS préconise la production d'une note d'architecture générale de l'organisation des outils et des matériels informatiques du groupe Valophis, en complément d'un schéma directeur. Ces documents de présentation doivent permettre à des tiers de mieux appréhender la complexité des principales composantes du système d'information, de son fonctionnement et des évolutions à venir.

Compte tenu de la date du dernier audit informatique (2014) et dans un environnement réglementaire riche et évolutif, l'Agence préconise également une revue régulière des tables de paramètres et des règles de gestion associées aux principaux programmes informatiques.

Pour exemple, depuis décembre 2018, un module de calcul de la RLS bailleur a été mis à la disposition des équipes de Valophis par l'éditeur de son progiciel de gestion intégré (PGI). Ce module nécessite un nombre important de paramétrages spécifiques (cf. § 4 et 5 du document « Patch RLS Bailleur » d'octobre 2018) et repose sur des formules de calcul, directement intégrées dans les programmes, qu'il conviendrait de pouvoir détailler.

En outre, pour l'année 2018, l'ANCOLS a identifié une saisie erronée des valeurs annuelles de référence des plafonds de ressources réglementaires du « PLA CFF » (cf. table de paramètre, catégories des ménages 2, 3, 5 et 6). Sans conséquence dans le cas présent, l'organisation des équipes et les pratiques métiers donnent toutefois une large place à l'informatique et au NTIC. Dans cet exemple, la situation réglementaire des demandeurs de logement social est appréciée en CAL au moyen de fiches de présentation qui calculent,

en automatique, des valeurs de références. Ce type de constat est susceptible de générer des décisions inadaptées au regard des textes en vigueur.

2.4.6 Commande publique

Le groupe Valophis est soumis aux dispositions de l'ordonnance du 26 novembre 2018 et du décret n° 2018-1075 du 3 décembre 2018 qui ont réformé, depuis le 1er avril 2019, les dispositions de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 et du décret n° 2016-360 du 25 mars 2016 relatifs aux marchés publics.

L'activité marchés est pilotée par le service « Audit, Contrôle, Légalité », (ACL) rattaché au Secrétariat général de Valophis Habitat.

Chaque entité du groupe a constitué une commission d'appels d'offre (CAO) dont le fonctionnement et le pouvoir ont été harmonisés au niveau de l'ensemble du groupe et qui bénéficie d'une autorisation de rendre un avis consultatif sur les candidatures pour tous les marchés dont le montant est égal ou supérieur aux seuils européens. Le pouvoir adjudicateur ou son représentant signe le marché au vu de cet avis. Selon la nature et l'importance du marché la CAO peut s'appuyer sur le service ACL.

Le groupe Valophis s'est doté d'un guide des marchés et des procédures internes, actualisé le 19/01/2018 pour tenir compte des modifications apportées par le décret n°2017-516 du 10 avril 2017. Ce dernier devrait cependant être actualisé afin de tenir compte des dernières dispositions réglementaires (notamment le décret n°2018-1075 du 3 décembre 2018).

Ce guide, destiné à l'ensemble des entités du groupe Valophis, permet de formaliser les règles internes applicables au groupe, de préciser la répartition des tâches entre les directions concernées (et de sécuriser le processus de passation des marchés, point soulevé par l'Agence lors du précédent contrôle).

L'analyse de la commande publique (relatives à la mise en œuvre de 17 marchés d'appels d'offres¹³ correspondant à des prestations de service, suivis de la passation d'un marché) n'appelle pas de remarque particulière, hormis les prestations du commissaire aux comptes de Valophis Habitat (montant des honoraires facturés supérieur à celui du cahier des charges (cf. §.5.7.1) et au choix de la procédure de mise en concurrence qui a pu s'effectuer sur la base d'un montant annuel au lieu d'un montant pluriannuel (cf. § 2.2.4 du rapport 2019-022 Expansiel Promotion).

L'Agence a également analysé six marchés d'appels d'offres relatifs à des opérations de construction¹⁴. Elle appelle l'attention du groupe sur la nécessité de respecter le principe d'allotissement, rendu obligatoire par l'ordonnance du 23 juillet 2015 et son décret d'application du 25 mars 2016.

¹³ Marchés 2013/7727, 2014/167, 2014/7762,2015/7803, 2015/7810, 2015/7809,2015/7808, 2015/7794, 2015/7799, 2015/7795, 2015/7785, 2015/7784, 2015/7783, 2016/7844, 2016/7846, 2017/74.

¹⁴ Marchés 2012/S111-184107, 3720/C944-C945-CA58, 2013/S101-172654, 2015/S 100-181576, 3609/C958 et 2016/3881-CA06.

2.5 UNE DIRECTION, DE FAIT, DU GROUPE QUI EST RESSERRÉE ET NE RENVOIE PAS À LA DÉCISION DU CA DE VALOPHIS HABITAT POUR VALIDER SA STRATÉGIE

2.5.1 Gouvernance des filiales

Selon la définition statistique (INSEE)¹⁵, un groupe de sociétés implique un contrôle (direct ou indirect) de la société mère sur ses filiales. Il en résulte qu'une stratégie commune doit être fixée par la maison mère. Plus généralement, le respect des instructions fixées aux filiales doit constituer l'un des objectifs fondamentaux du dispositif de contrôle interne dont devrait être doté l'OPH. Or, il est constaté que :

- ***Aucune politique stratégique financière au niveau du groupe n'a été définie globalement par le CA ;***

Il est relevé l'absence d'une connaissance fine de la situation financière du groupe Valophis qui ne réalise ni agrégation financière, ni analyse prévisionnelle financière à moyen et long terme au niveau du groupe. Par ailleurs, le rapport d'activité annuel de Valophis Habitat précise bien quelques données chiffrées (autofinancement de l'office et des entités franciliennes, montant des loyers et des investissements), mais les informations communiquées sont insuffisantes pour avoir une vision économique globale des performances de chacune des filiales du groupe.

- ***L'information des administrateurs relative à la situation prévisionnelle financière à moyen terme est incomplète ;***

En effet, le CA délibère chaque année sur les orientations budgétaires. Sur la période de contrôle, le CA a été informé sur les perspectives du groupe au regard notamment du contexte économique induit par les évolutions du contexte législatif lors de la séance du 22 mars 2018. En revanche, il est constaté qu'il n'a pas connaissance des synthèses financières prévisionnelles à long terme et des hypothèses de travail prévalant à leur élaboration.

Lors de la séance du 22 mars 2018, le CA a reçu une information sur les évolutions du contexte législatif (loi de Finances 2018, loi ELAN¹⁶ réforme institutionnelle du Grand Paris), les conséquences pour l'office et les solutions envisagées. Toutefois, les chiffres et graphiques présentés aux administrateurs n'étaient pas accompagnés des éléments financiers concrets poste par poste et des hypothèses retenues (macroéconomiques, de gestion et patrimoniales) permettant une bonne compréhension de l'évolution financière très défavorable de l'office telle que présentée. Il est recommandé à l'office de présenter, chaque année, une prévision financière à long terme afin de permettre aux administrateurs d'arrêter, et non d'être simplement informés, les arbitrages stratégiques jugés nécessaire par le CA.

¹⁵ Selon l'INSEE (Date de publication : 27/11/2019), un groupe de sociétés est « Une entité économique formée par un ensemble de sociétés qui sont soit des sociétés contrôlées par une même société, soit cette société contrôlante. Contrôler une société, c'est avoir le pouvoir de nommer la majorité des dirigeants. La définition statistique française actuellement en vigueur retient comme critère de contrôle pour définir les contours des groupes la majorité absolue des droits de vote. L'INSEE distingue : le contour restreint ou « noyau dur » du groupe défini comme l'ensemble des sociétés détenues directement ou indirectement à plus de 50 % par une société mère, tête de groupe. La société mère n'est détenue majoritairement, ni directement ni indirectement, par aucune autre société ; le contour élargi d'un groupe défini comme l'ensemble des sociétés dont le groupe détient des participations, quel que soit le taux de détention. Dans ce cas, une société peut appartenir au contour élargi de plusieurs groupes.

¹⁶ LOI n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique

- **De manière générale, le CA ne débat pas des sujets relevant de son rôle de société mère et de pilote du groupe Valophis ;**

Valophis Habitat constituant la tête du groupe (du fait de détentions directes ou indirectes de la majorité du capital des autres entités du Groupe), son CA ne doit pas seulement être informé des activités des filiales mais également voter les orientations globales du groupe et contrôler leur application.

- **Le CA ne prend pas part aux nominations des directeurs généraux de ses filiales, alors qu'ils sont salariés de l'OPH (aucune information sur les nominations et sur les départs) :**

Dans un souci de transparence, il serait, par ailleurs, de bonne gouvernance que les CA de l'ensemble des entités du groupe soient informés des rémunérations des membres qui exercent leur mandat à titre gratuit mais bénéficient de fonctions de salariés, des conditions financières de rémunérations des directeurs généraux de filiales du groupe Valophis, des nominations des directeurs généraux de filiales du groupe Valophis. Plus globalement, à l'occasion de la nomination d'une personne physique, salariée de l'OPH, au poste de directeur général de la filiale, la signature d'un contrat de mise à disposition partielle doit être formalisée. Ce document pourra être traité en convention réglementée et mentionner le statut de mandataire social de l'intéressé (rémunéré ou non).

Dans sa réponse, l'OPH indique qu'à la fin du contrôle, Valophis Habitat n'avait le contrôle au sens strict du code de commerce et plus précisément de son article L.233-3 que d'une seule société, à savoir Valophis Sarépa (les autres entités étant des sociétés coopératives de production avec des droits de vote plafonnés à 25%). Afin de se conformer à la loi ELAN et être intégrées dans un groupe au sens juridique du terme, ces structures ont été transformées en SCIC et ont obtenu leur agrément fin 2020. Le Groupe Valophis recouvre donc une réalité juridique à compter de janvier 2021 et les observations de l'ANCOLS trouvent tout leur sens à compter de cette date. A cet effet, la gouvernance du groupe indique que Valophis Sarépa en tant que maison-mère de ces sociétés procédera à la consolidation des comptes des sociétés dont elle a le contrôle direct ou indirect. Par ailleurs l'information donnée au CA sur l'ensemble des entités du Groupe Valophis sera renforcée et détaillée.

Valophis Habitat a démontré qu'un tableau récapitulatif des marchés supérieurs à 20 000 € était présenté annuellement au CA .

La conduite du groupe est assurée par un collège restreint de personnes, pour la plupart salariés de l'OPH. En effet, le groupe Valophis se caractérise par une concentration forte des pouvoirs de direction et de décision autour d'un collège de cinq personnes. Là où elles n'exercent pas des fonctions de direction, ces mêmes personnes sont nommées de façon croisée dans les instances de décision (conseil d'administration ou de surveillance) des entités du groupe, souvent en situation de « pluri-administrateurs », et se retrouvent également dans les comités communs au groupe. Ce schéma d'une gouvernance resserrée s'accompagne d'une influence importante sur les autres membres du groupe, notamment quand le rapport hiérarchique peut aussi s'exercer (exemple, les directeurs généraux de La Chaumière de l'Île-de-France et de Sarepa, salariés de VH).

Tableau 2 : Analyse des mandats sociaux

Les principaux dirigeants du groupe Valophis	Mandats sociaux						
	Valophis Habitat	GIE Expansiel	VCIDF	Expansiel Promotion (accession)	Sarepa	Maison Familiale de Provence	Notre Maison
Patrice BERGOUGNOUX	DG	PCA	ARP	A	MD		ARP
Farid BOUALI	SC	A	PCA	A	PDD	ARP	ARP
Christian HARCOUET	SC	A	A	PCA	MD	ARP	ARP
Caroline LANDEAU	SC		DG		DG		
Béatrice ROULENDES	SP	DG		DG	MD		
Christian ABBES		SC				DG	

PCA : président du conseil d'administration/ PDD : président du directoire / DG : directeur général/ A : administrateur/ ARP : administrateur représentant permanent/ MD : membre du directoire/ MCS : membre du conseil de surveillance/ SC : cadre salarié à temps complet/ SP : cadre salarié à temps partiel

L'OPH indique que les salariés de Valophis Habitat placés sous l'autorité du DG participent à la gouvernance des sociétés du groupe Valophis et cela garantit une unité de décision et ce d'autant plus que la gestion de ces sociétés est assurée par Valophis Habitat dans le cadre de mandats de gestion ou par le GIE Expansiel Promotion.

2.5.2 La comitologie du groupe

S'agissant des comités concernés par le groupe, seul le Comité de Prospective de Valophis Habitat est réellement une émanation du CA de l'OPH, les autres comités relevant plus de comités techniques :

- *Le Comité de Prospective de Valophis Habitat.* Cette instance, composée de 10 membres (deux membres par collège représentatif du CA de l'OPH) et du président de l'OPH, a pour mission de mener des réflexions concernant l'adaptation de l'OPH, et plus généralement du groupe, aux évolutions législatives, économiques et sociales dans le cadre du Grand Paris Métropole et à la situation de ses locataires. Si l'existence de ces comités permet un pilotage des différentes entités du groupe, l'existence d'autres comités, groupes de travail s'ajoutant au dispositif actuel à différents niveaux (société mère, filiales...) risque d'opacifier le processus de gouvernance comme l'ont souligné certains administrateurs lors de la création du comité de prospective le 13 mai 2014.
- *Le Comité de Direction « groupe ».* Animé par le DG de Valophis Habitat, également Président du GIE Expansiel, il regroupe les membres du comité de direction de Valophis Habitat et du GIE Expansiel ; il traite des sujets transversaux, à l'image du projet d'entreprise ou de la création du nouveau siège social ; la fréquence de ses réunions est fonction des besoins.
- *Le Comité Foncier.* Cette instance décide des acquisitions pour toutes les entités du groupe, en distinguant bien celle qui achète et le type d'opération (locative ou accession) à mener sur le terrain en discussion ; l'instance se réunit tous les mois. Elle est animée par le DG de Valophis Habitat, également Président du GIE, et par le Directeur du Développement du GIE ;
- *Le Comité d'Engagement Locatif.* L'instance est le lieu de présentation et de validation du dossier opérationnel aux différentes étapes clés du programme (Acquisition du terrain et lancement de l'ordre de service de démarrage des travaux et/ou dépassement du budget). La fréquence de ses réunions est tous les deux mois ; son animation est exercée par le DG de Valophis Habitat, également Président du GIE et par le Directeur de la Production ;

- *Le Comité d'Engagement Expansiel Promotion Accession*. Comme pour son pendant locatif, elle est le lieu de présentation et de validation du dossier opérationnel aux différentes étapes clés du programme (acquisition du terrain, lancement commercial et lancement de l'ordre de service de démarrage des travaux). Animé par la DG d'Expansiel Promotion et le Directeur de la Production du GIE¹⁷, le comité se réunit tous les 3 mois et se réunira tous les 2 mois à partir de septembre 2019.

2.6 STRATÉGIE ET AXES DE DÉVELOPPEMENT DU GROUPE

Depuis la constitution du groupe dans les années 80 et malgré la création de comités de groupe (comité de direction, comité de prospective) chargés de l'analyse et de la réflexion stratégique, il n'y a pas de réelle dynamique commune insufflée par le groupe sur l'intégralité de son périmètre (y compris non francilien). Les axes de développement du groupe, notamment son aspect patrimonial, sont définis au niveau des structures franciliennes dans le cadre d'un plan d'actions de cinq ans où sont déclinés, par métiers, les axes de développement et les moyens (« Valophis 2020 »).

Des documents transmis à l'ANCOLS et des échanges avec les directeurs et représentants de l'Etat rencontrés, il ressort les orientations suivantes :

- **Le transfert du patrimoine intra-groupe.**

Afin d'optimiser la gestion, il a été décidé le transfert de patrimoine entre les entités du groupe qui vise la répartition territoriale suivante :

- Valophis Habitat intervient exclusivement sur le Val de Marne (94) ;
- Valophis SAREPA se concentre sur l'Essonne (91) et les Yvelines (78) ;
- L'activité de Valophis La Chaumière de l'Île de France se porte en Seine et Marne (77), dans les Hauts de Seine (92), en Seine St Denis (93) et dans le Val d'Oise (95).

Lancés en 2010, ces transferts ont pris du retard. Il reste 1 520 logements à transférer, soit 50 % de l'objectif initial.

En 2015, les transferts ont été suspendu afin de tenir compte de l'observation de la MILOS¹⁸ portant sur la méthode d'évaluation du prix de cession.

Le bureau du CA de Valophis Habitat du 8 décembre 2015 a approuvé une méthode de valorisation du patrimoine consistant à retenir, pour chaque programme transféré, le prix le plus élevé des trois calculs suivants :

- La valeur nette comptable (VNC) de l'actif cédé inscrit au bilan du vendeur au 31 décembre de l'année précédant la cession,
- Le montant du capital restant dû des emprunts souscrits augmenté de la VNC des subventions affectées au programme au 31 décembre de l'année précédant la cession,

¹⁷ Le Directeur de la Production du GIE est placé sous l'autorité du DG du GIE qui est la même personne que le DG d'Expansiel Promotion

¹⁸ Extrait rapport MILOS de Valophis Habitat : « La plupart du temps en position de cédant, Valophis Habitat a voulu tenir compte de la faiblesse des fonds propres des filiales acquéreuses et a ainsi renoncé pour partie à une plus-value de cession, pourtant nécessaire à son développement futur dans un contexte de fort endettement. Cherchant une voie moyenne entre la valorisation par France Domaine, jugée trop élevée, et la vente à la valeur nette comptable, l'Office a adopté une méthode de calcul, en décembre 2011, qui s'est révélée inadaptée au regard de l'évolution du taux du livret A et a stoppé les transactions en cours. Il est rappelé que, s'agissant de 1a. vente du patrimoine d'un établissement public départemental, le principe applicable est celui de la valorisation à la valeur réelle. On notera de plus que ces ventes se font à des sociétés de droit privé ».

- La valeur actuelle nette (VAN)¹⁹ sur 25 ans intégrant les éventuels travaux programmés.

Le vendeur ne rembourse pas l'encours des emprunts restant dû, mais il est procédé à un transfert à l'acquéreur.

Les transferts de patrimoine ont repris en 2017 avec application de cette méthode.

Tableau 3 : Calcul des prix de cession des transferts de patrimoine intervenus en 2017

Montants en milliers d'euros

Prog	Programmes	Dépt	Lgts	Vendeur	Acquéreur	Année construction	Financement principal	VAN 25 ans (1)	VNC Immo au 1/01/2017 (2)	CRD + VNC Sub au 01/01/2017 (3)	VNC SUB au 01/01/2017	KRD au 01/01/2017	1% et CDC non transféré actualisé	KRD transféré	+/- Value	Résultat comptable
6205	LES ULIS Le Mont Ventoux	91	89	VH	SAREPA	1996	PLA	2 820	4 706	4 091	654	3 437	401	3 037	0	654
6209	LES ULIS ZAC du Mont Ventoux	91	4	VH	SAREPA	2005	PLUS	-177	605	454	164	290	0	290	0	164
6207	LES ULIS Le Luberon	91	30	VH	SAREPA	1997	PLA	946	1 651	1 408	194	1 214	0	1 214	0	194
7201	NOISY Clos des Noyers	93	88	VH	CIDF	1986	PLA	6 050	3 796	2 608	391	2 218	0	2 218	2 254	2 645
6601	VILLIERS/ORGE Zac le Garreneau	91	57	VH	SAREPA	1989	PLA	2 991	2 557	2 698	433	2 265	9	2 257	434	867
802	CHAMPIGNY Îlot des 3 Alberts	94	18	CIDF	VH	2005	PLUS	1 011	2 249	1 497	420	1 077	506	572	0	420
800	CHAMPIGNY Cité Jardins	94	120	SAREPA	VH	2005	PLUS	2 641	8 241	9 129	1 607	7 522	0	7 522	888	2 495

Pour Valophis Habitat, la plus-value comptable consécutive aux cessions s'est élevée à 2 688 milliers d'euros en 2017 et le résultat de l'exercice à 4 524 milliers d'euros compte tenu de la reprise des subventions en compte de résultat (1 836 milliers d'euros).

Aucun transfert n'a eu lieu en 2018 et 2019.

Valophis a actualisé le calendrier des transferts restant à réaliser sur la période 2020 à 2023. Ce sont 27 programmes représentant 1 520 logements à transférer dont 913 logements de Valophis Habitat, 445 logements de Sarepa et 162 logements de La Chaumière d'Île-de-France.

Le tableau produit par le groupe, et figurant en annexe 6.5 fixe la fin de ce processus de transfert à l'année 2024.

- **Un objectif de 10 000 logements supplémentaires d'ici 2020.**

Trois secteurs sont appelés à accueillir d'importants développements fonciers : celui de L'EPA Orsay (Orly Rungis Seine amont), des Ardoines et de Chennevières (délaissé par l'ex-voie de desserte orientale).

- **La constitution d'une société anonyme de coordination (SAC).**

Le groupe Valophis répond dans sa constitution actuelle aux obligations de la loi ELAN, en termes de seuil (plus de 12 000 logements) et de groupe au sens vertical classique.

Toutefois, le CA du 20 juin 2019 a approuvé la signature d'un protocole en vue de la création d'une SAC²⁰. Dans un premier temps, elle regrouperait Valophis Habitat²¹ et Nogent Habitat (qui n'a plus de personnel et

¹⁹ La valeur actuelle nette ou VAN désigne un flux de trésorerie actualisé qui représente l'enrichissement supplémentaire d'un investissement comparé à ce qui avait été exigé comme étant le minimum à réaliser pour les investisseurs. Ces flux comprennent notamment les flux d'exploitation, les flux d'investissement et les flux opérationnels.

²⁰ Sous la forme juridique d'une société anonyme.

²¹ Le principe de limiter à Valophis Habitat la participation du groupe Valophis à la SAC a été acté lors du CA du 20 décembre 2018.

dont la gestion de la majorité de son patrimoine, exceptés 25 logements d'un établissement spécialisé, a été confiée à Valophis Habitat dans le cadre d'un bail emphytéotique). L'ANCOLS s'interroge sur les motivations d'une telle démarche, notamment en termes de mutualisation des moyens, compte tenu de la situation exposée ci-dessus. Dans un second temps, la SAC pourrait s'ouvrir à des entités partageant les valeurs et les objectifs du groupe et impactées par les dispositions de la loi ELAN.

Une étude de faisabilité présentée aux administrateurs de l'OPH le 20 décembre 2018 acte la double appartenance de l'OPH Valophis Habitat au groupe Valophis et à la SAC. Par arrêté de la ministre de la transition écologique en date du 21 décembre 2020, la SAC « Valophis SC » a été agréée pour l'exercice de son activité dans le territoire national.

- ***Le développement de l'activité d'accession à la propriété par Valophis Habitat, La Chaumière de l'Île-de-France et Sarepa via des sociétés civiles de construction-vente (SCCV).***

Le capital sera partagé avec Expansiel Promotion (90 % du capital détenu par l'entité de gestion locative et 10 % apportés par Expansiel Promotion). La participation des entités aux SCCV se ferait en fonction de la répartition géographique de chacune d'elles ; l'objectif étant de dégager des marges/fonds propres chez les bailleurs²².

- ***La mise en œuvre du dispositif bail réel solidaire (BRS).***

Le groupe souhaite également participer au capital de l'organisme de foncier solidaire (OFS). Il décèle une forte sollicitation des collectivités pour développer du PSLA (comptabilisé pendant 5 ans comme du logement social / loi ELAN). Il y voit l'opportunité de compenser de manière concomitante la baisse des dotations Etat et Région et un moyen de faire face à l'augmentation de la pression concurrentielle du fait de la capacité financière et des regroupements dans le cadre de l'organisation territoriale francilienne avec la création des EPT.

L'intérêt de Valophis Habitat étant de conserver sa structure de groupe actuel en parallèle de la constitution d'une SAC pour fédérer d'autres organismes HLM. L'objectif étant de limiter autant que possible la solidarité financière de manière à conserver au sein du groupe Valophis actuel les moyens financiers dont il dispose.

²² Selon l'analyse prévisionnelle (§ 4.1) « les SCCV, créées pour porter les opérations d'accession profitent à l'OPH, La Chaumière de l'Île-de-France et Sarepa, avec des produits d'un montant global estimé à 27 425 milliers d'euros sur la période 2022-2031 ».

3. DIAGNOSTIC FINANCIER

Un aperçu global de l'analyse financière du groupe Valophis est réalisé en première intention.

Une analyse approfondie, sur la base des états réglementaires, de la tenue comptable et de la situation financière de Valophis Habitat est présentée en deuxième partie (§ 4.7) du présent rapport. Chaque filiale a fait l'objet d'un diagnostic financier qui figure dans le rapport qui lui est spécifique ; le diagnostic financier du GIE figure en annexe 6.3 du présent rapport.

3.1 DIAGNOSTIC FINANCIER DU GROUPE VALOPHIS

Le groupe Valophis ne réalise pas de consolidation de comptes en application des dispositions de l'article L.233-16 du code du commerce. L'OPH Valophis Habitat, tête de file du groupe, ne relève pas du code du commerce. De fait, c'est Sarepa qui serait juridiquement astreinte à la consolidation. Or, depuis les comptes ouverts au 1er janvier 2016, l'article L.233-16 du code du commerce ne contraint plus à l'obligation de comptes consolidés les sociétés n'ayant que des participations sur lesquelles elles exercent une influence notable²³.

Le rapport annuel d'activité traduit cependant la situation financière du groupe, à travers un bilan et un compte de résultat très simplifiés, ainsi que le niveau de l'autofinancement et de l'investissement.

Pour les besoins de l'analyse financière du groupe Valophis, l'ANCOLS a procédé à une simple agrégation des comptes 2013-2017 des entités parisiennes du groupe Valophis (Valophis Habitat, Sarepa, La Chaumière de l'Île-de-France et Expansiel Promotion) afin d'avoir une image globale de sa performance. Le contrôle ayant débuté avant la validation par le CA des comptes de l'exercice 2018, ces derniers n'ont pas été pris en compte. Toutefois, l'ANCOLS y fait référence dans l'examen de la prévisionnelle. Les ratios sont comparés à ceux des organismes d'Île de France de plus de 45 000 logements.

²³ Il est constaté que Sarepa disposait fin 2017 de droits de vote à hauteur de 25,3 % de La Chaumière de l'Île-de-France et de 35,6 % d'Expansiel Promotion et n'exerce, à ce titre, qu'une influence notable sur ses filiales.

3.1.1 Analyse de l'exploitation

L'analyse financière du groupe Valophis fait ressortir un excédent brut d'exploitation (EBE) de bon niveau sur la période 2013-2017, représentant 54,2 % du CA en 2017 (référence : 48,2 %).

Tableau 4 : Soldes intermédiaires de gestion

Montants en milliers d'euros

Excédent brut d'exploitation	Exercice 2013		Exercice 2014		Exercice 2015		Exercice 2016		Exercice 2017	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
Loyers	197 075	97,89%	208 659	98,84%	216 987	98,46%	224 056	1	231 732	97,43%
Écart de récupération de charges	-1 420	0,71%	-4 255	2,02%	-3 643	1,65%	-3 352	0	-3 666	1,54%
Produits des activités annexes	5 664	2,81%	6 700	3,17%	7 043	3,20%	9 012	0	9 774	4,11%
Chiffre d'affaires	201 319	100,00%	211 104	100,00%	220 387	100,00%	229 716	1	237 840	100,00%
Ventes d'immeubles	90 672		97 523		113 442		114 483		126 187	
Production stockée	29 004		16 907		13 129		-3 555		-25 516	
Production immobilisée (stocks transférés à l'actif)	-9 539		4 960		715		-4 945		-5 104	
Coûts promotion immobilière	-102 076		-108 939		-112 981		-87 998		-78 414	
Marge sur activité de promotion	8 061		10 450		14 305		17 985		17 152	
Production immobilisée	131		13		18		170		30	
Produit des activités	209 511		221 568		234 710		247 872		255 028	
Coût personnel (hors régie)	-27 438	13,63%	-30 500	14,45%	-34 869	15,82%	-40 584	0	-38 440	16,16%
Autres charges externes (hors CGLLS)	-22 835	11,34%	-23 302	11,04%	-25 919	11,76%	-25 518	0	-23 843	10,02%
Coût de gestion	-50 272	24,97%	-53 803	25,49%	-60 787	27,58%	-66 102	0	-62 283	26,19%
Charges de maintenance (y.c régie)	-27 428	13,62%	-31 111	14,74%	-32 533	14,76%	-33 135	0	-32 756	13,77%
Cotisation CGLLS					-3 086	1,40%	-2 896	0	-5 552	2,33%
Taxes foncières sur les propriétés bâties	-17 604	8,74%	-18 662	8,84%	-19 695	8,94%	-21 560	0	-22 414	9,42%
<i>Valeurs de référence</i>		10,29%		10,26%		10,23%		0		10,40%
Créances irrécouvrables	-2 210	1,10%	-3 309	1,57%	-1 308	0,59%	-1 086	0	-3 098	1,30%
Excédent brut d'exploitation	111 997	55,63%	114 682	54,32%	117 300	53,22%	123 092	1	128 918	54,20%
<i>Valeurs de référence</i>		48,94%		48,14%		47,58%		0		48,19%
<i>Montants en milliers d'euros</i>										
CAF brute	76 424	37,96%	89 221	42,26%	94 270	42,77%	98 733	0	106 007	44,57%
Remboursement des emprunts locatifs	49 111	24,39%	56 495	26,76%	63 816	28,96%	70 508	0	76 745	32,27%
Variation des intérêts compensateurs (si non différés)	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0	0	0,00%
Autofinancement net HLM (a)	27 313	13,57%	32 726	15,50%	30 454	13,82%	28 225	0	29 262	12,30%
<i>Valeurs de référence</i>		12,30%		13,13%		11,95%		0		9,17%
Total des produits financiers (compte 76) (b)	2 568		2 171		2 211		2 254		1 843	
Total des produits d'activités (comptes 70) (c)	361 210		381 252		406 109		418 505		439 673	
Charges récupérées (comptes 703) (d)	67 800		68 371		68 637		70 954		71 981	
Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM € : (b+c-)	295 978		315 052		339 683		349 805		369 535	
Ratio d'autofinancement net HLM (en %) : (a) / (e)		9,23%		10,39%		8,97%		0		7,92%
<i>Valeurs de référence</i>		11,53%		12,32%		11,47%		0		9,06%
<i>Source : données groupe Valophis (états réglementaires)</i>										

Les produits de l'ensemble des activités des entités franciliennes du groupe représentent 255 millions d'euros en 2017 provenant pour l'essentiel des loyers (232 millions d'euros représentant près de 97,4 % du chiffre d'affaires et 91 % du produit des activités). Ils progressent de 5,1 % en moyenne annuelle sur la période 2013-2017. Toutefois, il est constaté que l'évolution des produits de loyers progressent plus vite en ce qui concerne Sarepa (+ 10,1 %) et La Chaumière de l'Île-de-France (+9 %) par rapport à Valophis Habitat (+3,1 %). Cette situation est à mettre en relation avec le fort développement du patrimoine mais elle tient compte également des transferts de patrimoine intra-groupe.

En ce qui concerne les charges d'exploitation, les coûts de gestion s'élèvent à 62,3 millions d'euros et représentent 26,9 % des loyers (référence : 27,6 %). Ils se composent des frais de personnel (16,6 % des loyers) et des frais généraux (10,3 % des loyers). L'effort de maintenance, qui s'élève à 32,8 millions d'euros en 2017 représentant 14,1 % des loyers, est satisfaisant par rapport à l'état général du parc du groupe. Enfin, la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) s'élève à 22,4 millions d'euros représentant 497 euros par logement,

soit un niveau inférieur à celui constaté en région d'Île-de-France (559 euros/Logt), le patrimoine du groupe bénéficiant encore largement d'exonérations accordées.

La capacité d'autofinancement (CAF²⁴) brute s'élève à 106 007 milliers d'euros fin 2017 contre 76 424 milliers d'euros fin 2013. Malgré une augmentation moyenne annuelle de 8,5 % de la CAF entre 2013 et 2017, il est constaté une augmentation du chiffre d'affaires (+ 4,3 % de 2013 à 2017) inférieure à celle des charges d'exploitation (+ 6,6 %). Outre, la prise en compte de la marge de l'activité de promotion (17 152 milliers d'euros en 2017 contre 8 061 milliers d'euros en 2013), les intérêts sur financements locatifs diminuent de moitié, passant de 40 255 milliers d'euros en 2013 à 20 630 milliers d'euros en 2017, ce qui explique la bonne tenue de la CAF.

Cette situation s'explique par les taux bas des intérêts de la période et le mécanisme de double révisabilité²⁵ des emprunts CDC indexés sur le livret A, composant majoritairement la dette de Valophis Habitat.

Inversement, le remboursement d'emprunts locatifs augmente fortement sur la période passant de 49 111 milliers d'euros en 2013 à 76 745 milliers d'euros en 2017, lié au développement patrimonial, ce qui explique parallèlement une relative stabilité de l'autofinancement net Hlm (27 313 milliers d'euros en 2013 à 29 262 milliers d'euros en 2017).

L'analyse des comptes des entités parisiennes du groupe permet d'évaluer la part d'autofinancement net de chacune des entités dans le tableau ci-après :

Tableau 5 : Autofinancement du groupe Valophis

Montants en milliers d'euros

Exercices	Valophis Habitat	Expanseil Promotion	Valophis Sarépa	Valophis La Chaumière	Groupe	% CA Groupe	Référence
2013	16 987	5 543	3 588	1 195	27 313	13,6%	11,9%
2014	19 381	8 366	3 932	1 047	32 726	15,5%	13,0%
2015	17 919	8 419	2 802	1 314	30 454	13,8%	12,7%
2016	16 980	8 070	1 310	1 865	28 225	12,3%	11,7%
2017	11 019	13 238	2 518	2 488	29 263	12,3%	11,8%
<i>Source</i> : données groupe Valophis (états réglementaires)							

L'autofinancement cumulé des entités du groupe Valophis est de bon niveau, il atteint 29 263 milliers d'euros en 2017 représentant 12,3 % du chiffre d'affaires (référence : 11,8 %). Valophis Habitat, entité faîtière, participe à hauteur de 11 019 milliers d'euros représentant 37,7 % de l'autofinancement cumulé. La diminution de

²⁴ La CAF est un indicateur de profitabilité d'un organisme, c'est-à-dire de son aptitude à générer des ressources qui pourront être utilisées pour le financement de ses investissements.

La CAF brute est calculée à partir de l'EBE auquel sont ajoutés les produits et retranchées les charges suivantes : +/- autres produits et charges d'exploitation + produits financiers divers – charges d'intérêts et autres charges financières +/- autres produits et charges exceptionnels – impôts sur les bénéfices.

La CAF courante est calculée à partir de l'EBE auquel sont ajoutés les produits et retranchées les charges suivantes : +/- autres produits et charges d'exploitation – intérêts sur financements locatifs.

²⁵ À chaque variation du taux du livret A, à la hausse comme à la baisse, les bailleurs sociaux ont la possibilité de lisser cette variation sur l'ensemble des échéances restantes en faisant varier le taux de progression des annuités dans le même sens (mécanisme de double révisabilité).

l'autofinancement de l'entité faitière s'explique notamment par le remboursement en capital dont le montant passe de 56 millions d'euros en 2016 à 61 millions d'euros en 2017.

Expansiel Promotion enregistre un autofinancement s'élevant à 13 238 milliers d'euros en 2017, en forte augmentation par rapport aux autres exercices, compte tenu de la vente de 590 logements livrés et aux levées d'option intervenues au cours de l'exercice.

➤ **Analyse de la dette et de l'annuité**

Tableau 6 : Variation de la dette financière du groupe Valophis

Montants en milliers d'euros

Variation de la dette financière	2013	2014	2015	2016	2017
Endettement ouverture	1 442 791	1 518 273	1 584 405	1 747 127	1 853 999
Nouveaux emprunts	155 239	172 804	226 856	202 480	153 752
Remboursement en capital	79 825	106 492	102 571	112 018	149 635
Endettement clôture	1 518 205	1 584 585	1 708 690	1 837 589	1 858 115
Variation capital restant dû	75 414	66 311	124 285	90 462	4 116
Ressources Stables clôture	3 206 593	3 383 282	3 604 550	3 888 916	3 985 823
Variation capital restant dû / Ressou	2,35%	1,96%	3,45%	2,33%	0,10%
<i>Valeurs de référence</i>	0,95%	1,76%	2,52%	1,66%	0,72%
Remboursement des emprunts locatif	49 111	56 495	63 816	70 508	76 745
Charges d'intérêts (2)	41 196	34 981	32 798	30 937	29 991
Annuités emprunts locatifs (1)+(2)	90 307	91 476	96 614	101 445	106 736
Loyers de l'exercice	197 075	208 659	216 987	224 056	231 732
Annuités emprunts locatifs / Loyers	45,82%	43,84%	44,53%	45,28%	46,06%
<i>Valeurs de référence</i>	36,49%	36,45%	36,05%	37,63%	37,75%
		<i>Source</i> : données groupe Valophis (états réglementaires)			

Dans un contexte de développement important du patrimoine, l'endettement du groupe a fortement augmenté passant de 1 518 millions d'euros fin 2013 à 1 858 millions d'euros fin 2017 compte tenu notamment de nouveaux emprunts d'un montant cumulé de 911 millions d'euros finançant les investissements locatifs et de 551 millions d'euros de remboursements en capital.

Le ratio de la variation du capital restant dû par rapport aux ressources stables²⁶ est jusqu'à 2016 supérieur aux valeurs de référence, ce qui montre la part importante de l'emprunt dans le financement des investissements locatifs.

L'annuité d'emprunt passe de 90 307 milliers d'euros en 2013 à 106 736 milliers d'euros en 2017, soit une augmentation de 4,3 % en moyenne par an. Rapportée aux loyers, son poids est important atteignant 46,1 % des loyers en 2017 (Référence : 37,8 %).

²⁶ Les ressources stables correspondent aux financements durables : capitaux propres + amortissements et provisions + dettes à long terme.

Tableau 7 : Encours de la dette financière et de la capacité de désendettement du groupe Valophis

Montants en milliers d'euros

Exercices	2013	2014	2015	2016	2017
Endettement (1)	1 518 205	1 584 585	1 708 690	1 837 589	1 858 115
CAFC	72 591	96 551	101 233	107 150	109 910
Endettement / CAFC	20,91	16,41	16,88	17,15	16,91
<i>Valeurs de référence</i>	16,80	15,38	14,60	14,18	14,83
Trésorerie (2)	19 177	55 880	105 235	175 869	215 442
Endettement net de trésorerie (3)=(1)-(2)	1 499 027	1 528 704	1 603 455	1 661 721	1 642 673
Endettement net de trésorerie / CAFC	20,65	15,83	15,84	15,51	14,95
<i>Valeurs de référence</i>	16,37	13,30	13,34	13,58	13,63
Valeur nette comptable du parc locatif	1 522 866	1 586 203	1 721 573	1 829 518	1 925 353
Dotations Amortissements du parc locatif	70 289	75 396	80 835	83 262	87 861
VNC / Amortissement du parc locatif	21,67	21,04	21,30	21,97	21,91
<i>Valeurs de référence</i>	23,04	23,39	23,71	22,79	22,79
Ressources propres	1 749 775	1 852 399	1 949 842	2 120 165	2 191 523
Ressources stables	3 206 593	3 383 282	3 604 550	3 888 916	3 985 823
Ressources propres / Ressources stables	54,57%	54,75%	54,09%	54,52%	54,98%
<i>Valeurs de référence</i>	60,55%	61,22%	60,51%	59,03%	61,81%

Source : données groupe Valophis (états réglementaires)

La capacité de désendettement est évaluée, de façon théorique, en calculant le nombre d'années qu'il faudrait au groupe pour rembourser l'encours de la dette, si l'intégralité de sa CAF était consacrée à cet objectif.

Sous l'effet de l'amélioration de la rentabilité, et malgré l'augmentation de l'encours, le nombre d'années de CAF nécessaires pour rembourser la totalité de la dette diminue passant de 20,9 ans en 2013 à 16,9 ans en 2017.

Il est constaté que les ressources propres, malgré une progression significative (+ 5,8 % par an en moyenne), restent faibles. Le ratio d'indépendance financière est quasiment stable sur la période. Il fait apparaître que les ressources propres représentent 55 % des ressources stables, niveau inférieur aux valeurs de référence (61,8 % en 2017). Cette situation est cependant à mettre en relation avec le fort dynamisme des sociétés du groupe en matière d'investissements.

3.1.2 Structure financière

Le tableau suivant analyse les équilibres de haut de bilan et détaille la formation du fonds de roulement net global (FRNG).

Tableau 8 : Bilan fonctionnel du groupe Valophis

Montants en milliers d'euros

Exercices	2013	2014	2015	2016	2017
Capital et réserves nets des participations (a)	251 432	306 329	342 580	407 250	436 436
Résultat de d'exercice (b)	17 688	36 423	35 254	29 276	46 757
Autres capitaux (c)	37 385	0	0	0	0
Subventions nettes d'investissement (d)	588 194	600 690	596 864	650 452	611 117
Capitaux propres (e)=(a)+(b)+(c)+(d)	894 699	943 441	974 699	1 086 977	1 094 310
Provisions pour gros entretien (f)	30 855	31 026	31 916	5 783	4 938
Autres provisions pour risques et charges (g)	19 696	21 346	20 234	25 390	32 083
Amortissements et dépréciations (h)	804 525	856 586	922 993	1 002 015	1 060 193
Ressources propres (i)=(e)+(f)+(g)+(h)	1 749 775	1 852 399	1 949 842	2 120 165	2 191 523
Dettes financières (j)	1 456 818	1 530 883	1 654 708	1 768 750	1 794 300
Ressources stables (k)=(i)+(j)	3 206 593	3 383 282	3 604 550	3 888 916	3 985 823
Immobilisations d'exploitation brutes (l)	3 020 927	3 145 168	3 347 394	3 560 249	3 692 489
Fonds de roulement économique (m)= (k)-(l)	185 665	238 114	257 156	328 666	293 334
Immobilisations financières (n)	28 057	24 247	16 282	8 767	8 603
Fonds de roulement net global (FRNG) = (m)-(n)	157 609	213 866	240 873	319 899	284 731

Source : données groupe Valophis (états réglementaires)

Le FRNG correspond à l'excédent de ressources stables (capitaux propres et emprunts principalement) après financement des emplois durables (immobilisations). Il s'améliore sur la période sous revue, passant de 157 609 milliers d'euros en 2013 à 284 731 milliers d'euros, représentant 7,1 % des ressources stables (valeur de référence : 3,5 %).

Les capitaux propres passent de 894 699 milliers d'euros en 2013 à 1 094 310 milliers d'euros en 2017. Cette forte progression (+22,3 %) provient pour l'essentiel de l'accumulation des résultats (+ 147 709 milliers d'euros sur 4 derniers exercices). Bien qu'en amélioration, les capitaux propres ne représentent que 27,5 % des ressources stables (valeur de référence : 34,1 %).

Les provisions pour gros entretien, stables jusqu'à fin 2015 diminuent fortement consécutivement au changement de méthode comptable²⁷, passant de 30 855 milliers d'euros à 4 938 milliers d'euros fin 2017, la variation correspondante étant enregistrée dans les capitaux propres.

Les autres provisions pour risques et charges augmentent, passant de 19 696 milliers d'euros en 2013 à 32 083 milliers d'euros en 2017, du fait en particulier de dotations aux provisions pratiquées par Expansiel Promotion au titre de contentieux d'entreprises (appel en garantie des sous-traitants, défaillances d'entreprises) et pour couvrir certaines difficultés de commercialisation d'opérations en accession à la propriété.

Les dettes financières (hors emprunts affectés à la promotion immobilière et à l'aménagement), d'un montant de 1 794 300 milliers d'euros, représentent 45 % des ressources stables sur toute la période 2013 à 2017.

Les emplois durables sont constitués pour l'essentiel des immobilisations d'exploitation brutes qui s'élèvent à 3 692 489 milliers d'euros. Elles ont augmenté de plus de 22,2 % sur les 5 derniers exercices, soit une moyenne

²⁷ Règlement n° 2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social : pour les organismes de logement social qui comptabilisent les dépenses d'entretien faisant l'objet de programmes pluriannuels de gros entretien sous forme de provisions pour gros entretien, celles-ci doivent être déterminées sur la base des coûts des programmes pluriannuels.

annuelle de + 5,2 %. Elles sont le reflet du fort développement du groupe Valophis en termes d'acquisition en bloc, de constructions neuves et de travaux d'amélioration de son patrimoine.

Compte tenu des opérations en cours et des ressources à encaisser, le FRNG à terminaison des opérations est, sur l'ensemble de la période, légèrement impacté tout en restant d'un excellent niveau.

Tableau 9 : FRNG à terminaison des opérations du groupe Valophis

Montants en milliers d'euros

Montants en milliers d'euros	2013	2014	2015	2016	2017
Fonds de roulement net global (FRNG)	157 609	213 866	240 873	319 899	284 731
Subventions restant à notifier	2 151	4 917	13 503	9 874	4 046
Emprunts restant à encaisser	34 902	17 040	268 846	135 573	115 488
Dépenses restant à comptabiliser	24 032	26 635	292 979	185 340	109 855
Neutralisation emprunts relais	0	0	0	11 035	6 069
Neutralisation opérations préliminaires	-44 692	-13 709	-7 888	-94 896	-46 286
Fonds de roulement à terminaison des opérations en cours	125 938	195 480	222 355	174 075	242 054
Fonds de roulement à terminaison en nombre de jours de charges courantes	186	278	304	261	370
<i>Valeurs de référence</i>	289	263	363	273	320
Nombre de logements et équivalent logement en propriété	40 121	40 292	42 415	44 119	45 095
Fonds de roulement à terminaison en nombre de logements et équivalent en propriété	3 139	4 852	5 242	3 946	5 368
<i>Valeurs de référence</i>	2 736	2 855	3 385	2 490	3 165
<i>Source : données groupe Valophis (états réglementaires)</i>					

Le FRNG à terminaison des opérations, en progression, représente 5 368 euros par logement, soit un niveau nettement supérieur à celui constaté dans les autres organismes similaires (3 165 euros par logement).

➤ **Besoin en Fonds de Roulement et trésorerie**

Le tableau suivant analyse les postes du bilan liés à l'activité courante en termes d'emplois et de ressources qui aboutissent à la formation du besoin de Fonds de Roulement (BFR).

Tableau 10 : Besoin en Fonds de Roulement du groupe Valophis

Montants en milliers d'euros

Exercice	2 013	2 014	2 015	2 016	2 017
Portage accession et opérations d'aménagement	13 416	42 103	74 291	44 223	33 810
Créances locataires et acquéreurs	85 286	64 745	55 822	73 055	59 026
Subventions à recevoir	119 865	128 531	111 415	139 407	105 778
Autres actifs réalisables	59 018	53 101	48 488	53 363	45 423
Dettes sur immobilisations	-42 216	-35 455	-33 488	-46 237	-43 769
Dettes d'exploitation et autres	-96 937	-95 039	-120 891	-119 781	-130 980
Besoin de Fonds de Roulement (BFR)	138 432	157 986	135 638	144 030	69 289
<i>Source : données groupe Valophis (états réglementaires)</i>					

Les subventions à recevoir constituent les emplois les plus importants parmi les actifs d'exploitation représentant en moyenne sur la période 2013-2017 un pourcentage de 43 % du total. Les créances des locataires et acquéreurs suivent, représentant 24 % du total. Le portage des opérations d'aménagement et d'accession sociale représente 15 % en moyenne par an. En ce qui concerne les ressources, les dettes d'exploitation progressent sur la période pour atteindre un pic de 130 980 milliers d'euros fin 2017 contre 119 781 milliers d'euros fin 2016. Cette situation est pour l'essentiel liée à la situation de Valophis Habitat qui enregistre, de manière ponctuelle, des dettes fiscales et sociales d'un montant élevé de 26 608 milliers d'euros. Les dettes auprès des fournisseurs d'immobilisation sont stables et correspondent à la forte activité de développement et d'amélioration du patrimoine du groupe. Les délais de paiement aux fournisseurs sont satisfaisants pour l'ensemble des entités du groupe.

La trésorerie résulte de la différence entre le FRNG et le BFR.

Tableau 11 : Trésorerie nette du groupe Valophis

Montants en milliers d'euros

Exercices	2 013	2 014	2 015	2 016	2 017
Valeurs mobilières de placement et disponibilités	42 449	79 774	121 106	194 666	252 718
Concours bancaires courants et découverts	7 933	8 196	1	2 131	20 019
Dépôts et cautionnements reçus	15 339	15 698	15 871	16 667	17 256
Trésorerie nette	19 177	55 880	105 235	175 869	215 442

Source : données groupe Valophis (états réglementaires)

Sur la période 2013-2017, la progression de la trésorerie nette est très forte, passant de 19 177 milliers d'euros à 215 442 milliers d'euros fin 2017, largement confortée par l'augmentation du FRNG (+ 127 122 milliers d'euros) et dans une moindre mesure par la variation du BFR (- 69 143 milliers d'euros). La trésorerie nette est calculée hors concours bancaires et montant cumulé des dépôts de garantie des locataires. Au 31 décembre 2017, le montant des disponibilités et des valeurs de placement atteint près de 253 millions d'euros et croît encore fin 2018 pour atteindre près de 314 millions d'euros. Il serait souhaitable que la gouvernance puisse délibérer sur la nécessité de conserver une trésorerie aussi élevée et plus généralement sur la stratégie du groupe en termes de financement des investissements.

Tableau 12 : Trésorerie nette par entité du groupe Valophis

Montants en milliers d'euros

Exercices	2013	2014	2015	2016	2017
Valophis La Chaumière IDF	2 550	10 360	7 052	10 499	7 576
Valophis Sarépa	8 187	29 248	7 373	25 505	35 340
Expansiel Promotion	13 310	15 740	27 090	24 428	65 735
Valophis Habitat	-4 869	533	63 721	115 436	106 791
Groupe	19 177	55 880	105 235	175 868	215 442

Source : données groupe Valophis (états réglementaires)

Au 31 décembre 2017, la trésorerie de Valophis Habitat représente près de la moitié de la trésorerie du groupe, suivie par celle d'Expansiel Promotion à hauteur de 30 % de la trésorerie du groupe.

Globalement, la situation financière du groupe Valophis apparaît saine avec de bons ratios de profitabilité, un fonds de roulement net global et une trésorerie de bon niveau.

4. ANALYSE PRÉVISIONNELLE DU GROUPE VALOPHIS

Comme pour l'analyse financière, un aperçu global de l'analyse prévisionnelle du groupe Valophis est réalisé en première intention. Pour les besoins du contrôle, les prévisionnels financiers des entités parisiennes²⁸ ont été agrégés afin d'avoir un aperçu global de la situation financière du groupe sur la période de 2017 à 2031.

Le prévisionnel financier de Valophis Habitat a fait l'objet d'une analyse approfondie. Valophis Habitat représentant environ 80 % des résultats agrégés, les constats relevés pour l'analyse prévisionnelle approfondie de ses comptes sont globalement valables pour l'ensemble des autres entités. L'analyse prévisionnelle de Valophis Habitat est présentée en deuxième partie (§ 5.8.1_Hypothèses) du présent rapport.

Les services de la direction du contrôle de gestion et de la comptabilité assurent le prévisionnel financier du groupe concernant les entités situées en Île-de-France, et en particulier Valophis Habitat, La Chaumière de l'Île-de-France et Sarepa.

Les prévisionnels financiers sont élaborés « au fil de l'eau » ou en intégrant le programme de développement patrimonial. L'analyse prévisionnelle réalisée s'est basée sur cette dernière projection. Les résultats de l'agrégation des prévisionnels financiers des entités parisiennes sont annexés au présent rapport (annexe n° 6.9.1).

Les principales hypothèses retenues sont globalement cohérentes avec les outils stratégiques des entités concernées (PSP, convention d'utilité sociale, contrats d'objectifs et de moyens...). Le programme d'investissement (2 560 millions d'euros sur la période 2018-2031) est ambitieux avec la livraison de 8 644 logements neufs (1 832 millions d'euros), la réhabilitation notamment thermique de 16 047 logements (618 millions d'euros), la résidentialisation de 6 979 logements (21 millions d'euros) et les changements de composants (69 millions d'euros). Les prévisionnels financiers sont établis sur la base des comptes validés de 2017 et intègrent les prévisions budgétaires des années 2018 et 2019.

Toutefois, certaines hypothèses apparaissent pessimistes ainsi que cela a été relevé dans le présent rapport (cf. § 5.8.1) et dans les rapports n° 2018-084 (La Chaumière de l'Île-de-France) et n° 2019-023 (Sarepa).

L'agrégation des prévisionnels financiers des trois entités parisiennes gestionnaires de logements sociaux fait apparaître un EBE en net recul sur la période 2017 à 2031, passant de 32 817 milliers d'euros à 1 790 milliers d'euros en 2031. Cette baisse de l'EBE s'explique par une évolution des produits de loyers impactée par le mécanisme de la RLS représentant une perte de produits (estimée à - 12 860 milliers d'euros en 2018 contre un montant réel de 9 941 milliers d'euros constaté dans les états réglementaires de l'exercice 2018). Parallèlement, les charges d'exploitation augmentent plus rapidement que les produits de loyers. Les intérêts d'emprunts augmentent de 5,8 % en moyenne par an sur la période compte tenu des nouveaux emprunts liés au développement patrimonial et des effets du réaménagement de la dette à partir de 2022.

²⁸ Exceptée la SCP Expansiel Promotion, chaque filiale a fait l'objet d'une analyse prévisionnelle qui figure dans le rapport qui lui est spécifique.

Les produits de loyers augmentent de 45 % de 2017 à 2031, soit + 2,7 % par an en moyenne. L'analyse tient compte de la montée en puissance du dispositif de la RLS prévu par la législation. Ses effets (perte de loyers due à la RLS augmentée de la péréquation CGLLS) représentent 3,9 % des produits de loyers en 2019 et se stabilise à environ 7 % à partir de 2020. Hors RLS, les produits de loyers augmentent de 3,2 % compte tenu notamment de l'amélioration du patrimoine existant, de l'intégration du patrimoine de l'OPH de Bonneuil et de la stratégie de forte croissance patrimoniale du groupe et parallèlement des démolitions de logements prévues dans le cadre du NPNRU. Le parc de logements d'habitation passe de 40 390 logements fin 2017 à 50 908 logements fin 2031, soit un accroissement de 26 %.

Les charges d'exploitation augmentent parallèlement de 3,7 % en moyenne par an.

Tableau 13 : Principaux postes de dépenses

Montants en milliers d'euros

Charges prévisionnelles	Exercice 2017	Exercice 2031	Evolution annuelle moyenne
Charges de fonctionnement	-20 534	-35 558	4,0%
Charges récupérables non récupérées	-3 665	-3 052	-1,3%
Frais de personnel	-44 386	-61 865	2,4%
Cotisations CGLLS, mutualisation et FNAP	-5 232	-9 307	4,2%
TFPB	-23 256	-39 733	3,9%
Maintenance après subventions	-22 396	-33 305	2,9%
Intérêts d'emprunts	-28 931	-63 703	5,8%
Charges d'exploitation	-148 400	-246 523	3,7%

Source : données OPH

Il est constaté un taux de récupération des charges locatives en réduction progressive et une augmentation de la masse salariale limitée à 2,4 % en moyenne par an sur la période 2017-2031 liée à la décision du groupe de ne pas remplacer tous les départs en retraite et de baisser le nombre de gardiens. Parallèlement, il est constaté une augmentation du parc des logements d'habitation de 1,7 % en moyenne par an.

Les flux financiers relativement stables sur la période s'élèvent fin 2031 à 1 235 milliers d'euros. La capacité d'autofinancement est boostée d'une part par les produits des SCCV accession et par les produits exceptionnels. En effet, les SCCV, créées pour porter les opérations d'accession profitent à l'OPH, La Chaumière de l'Île-de-France et Sarepa, avec des produits d'un montant global estimé à 27 425 milliers d'euros sur la période 2022-2031. De même, les flux exceptionnels s'élèvent à 21 963 milliers d'euros sur la période 2021-2026, ils correspondent aux subventions liées aux démolitions de logements programmées dans le cadre de l'ANRU.

Tableau 14 : CAF et autofinancement prévisionnels

Montants en milliers d'euros

Entités	Exercice 2019			Exercice 2031		
	CAF	Amortissement d'emprunts	Autofinancement net	CAF	Amortissement d'emprunts	Autofinancement net
Valophis Habitat	70 793	-58 259	12 534	81 615	-72 406	9 209
dont réaménagement d'emprunt		8 235			-2 164	
Sarépa	9 637	-8 236	1 401	9 595	-9 457	138
dont réaménagement d'emprunt		1 118			44	
La Chaumière d'Ile-de-France	6 709	-5 861	848	8 634	-8 128	506
dont réaménagement d'emprunt		628			72	
TOTAL	87 139	-72 356	14 783	99 844	-89 991	9 853
dont impact du réaménagement d'emprunt		9 981			-2 048	

Source : données OPH

Les remboursements d'emprunts locatifs en capital bénéficient des mesures de réaménagement de la dette jusqu'à fin 2029. Ils représentent en moyenne 28 % des loyers (contre 35 % en 2018). L'autofinancement tend à diminuer sur la période 2017-2031 ne représentant que 3 % en 2031 contre 6,2 % en 2019. Il est cependant observé que l'autofinancement de Sarepa se dégrade (0,4 % en 2031 contre 5,4 % en 2019) du fait notamment d'une forte augmentation, sur cette période, de l'annuité d'emprunt de + 51 % (annuité représentant 47,8 % des loyers en 2031 contre 43,4 % en 2019) et des charges de fonctionnement de + 58,3 % (passant de 4 124 milliers d'euros en 2019 à 6 527 milliers d'euros en 2031).

Fin 2031, le fonds de roulement est estimé à 198 731 milliers d'euros en recul par rapport à 2019 (236 093 milliers d'euros) sous le double effet d'une moindre rentabilité de l'exploitation et de l'augmentation des remboursements de capital constatée parallèlement au développement du patrimoine. Il convient, par ailleurs, de prendre en compte le FRNG d'Expansiel Promotion (pour mémoire : 89 578 milliers d'euros fin 2017).

Tableau 15 : Fonds de roulement prévisionnels

Montants en milliers d'euros

Exercices	Exercice 2019	Exercice 2031	Taux d'évolution
FRNG disponible VH	184 368	164 227	-10,9%
FRNG disponible La Chaumière IDF	13 068	6 963	-46,7%
FRNG disponible Sarépa	38 660	27 641	-28,5%
FRNG disponible Groupe (entités gestionnaires logements sociaux)	236 096	198 831	-15,8%

Source : données OPH

Il est constaté que la variation du FRNG disponible des entités est plus défavorable pour La Chaumière de l'Île-de-France (-46,7 %), malgré une participation complémentaire d'Expansiel Promotion enregistrée pour l'intégralité de son montant (5 millions d'euros) dans le prévisionnel financier. Le FRNG de Sarepa diminue également (-28,5 %) ainsi que celui de Valophis Habitat (-10,9 %). Néanmoins, la situation financière globalisée au niveau de l'ensemble des entités parisiennes du groupe reste saine.

La SCP Expansiel Promotion ne dispose pas d'une projection financière de son activité commerciale ou document similaire permettant de prévoir sa politique au niveau du groupe sur plusieurs années.

Cette absence de prévisionnel financier a déjà fait l'objet d'observation dans les rapports précédents de la MILOS. Si, en raison de l'activité commerciale d'Expansiel Promotion, un prévisionnel financier ne peut être demandé dans la même forme que pour les autres entités du groupe, un document similaire devrait permettre la projection, dans un avenir à court et moyen terme, du portefeuille d'affaires, et de la capacité d'absorber les coûts internes et de dégager de la marge. La gouvernance du groupe Valophis indique que la projection de l'activité est réalisée dans un tableau reprenant les opérations à venir et les événements de la vie des opérations, permettant de calculer les honoraires attendus. Elle s'engage cependant à formaliser un prévisionnel à long terme à l'aide de l'outil VISIAL qui sera présenté annuellement au CA. Le Groupe Valophis réalisera également des prévisions à moyen terme (5 ans) pour le GIE Expansiel dont les recettes dépendent de l'activité d'assistance à maîtrise d'ouvrage qu'il réalise pour le compte de ses membres.

La bonne situation financière d'Expansiel Promotion relevée lors du précédent rapport de la MILOS (n°2013-141) est confortée au cours de la présente période contrôlée. Elle s'appuie sur des résultats d'exploitation fortement bénéficiaires à chaque exercice (28 697 milliers d'euros sur les exercices 2014-2017) qui renforcent ses capitaux propres. Son FRNG, évalué à 89 578 milliers d'euros fin 2017 (contre 56 861 milliers d'euros fin 2013) et représentant 96,5 % de ses ressources stables, est d'un excellent niveau. Si la création de SCCV pour porter les opérations d'accession devraient permettre un transfert partiel des marges vers les autres entités du groupe à partir de 2022, cela ne devrait pas remettre en cause la bonne santé financière d'Expansiel Promotion lors des prochaines années.

5. L'OPH VALOPHIS HABITAT, BAILLEUR SOCIAL ET PRESTATAIRE POUR LE COMPTE DES AUTRES BAILLEURS DU GROUPE

5.1 PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME ET DE SON CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

5.1.1 Contexte socio-économique

L'OPH Valophis Habitat a été créé en 1975. Avec 36 313 logements familiaux fin 2018, dont 97 % situés dans le Val-de-Marne, l'office est le premier bailleur social de ce département qui constitue sa collectivité de rattachement.

Les trois EPT²⁹ créés dans le Val-de-Marne par la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe) sont devenus, au 1^{er} janvier 2018, les nouvelles collectivités de rattachement des OPH. Cette disposition ne s'applique cependant pas à l'OPH Valophis Habitat, qui, rattaché au département, demeure juridiquement indépendant de ces nouvelles structures. Elles ont toutefois une forte incidence sur son activité en raison de leur compétence en matière de politique du logement : programme local de l'habitat (PLH), conférences intercommunales du logement (CIL).

Le conseil départemental du Val-de-Marne apporte son soutien à l'office dans le cadre d'une convention quinquennale d'objectifs et de moyen (COM) ; la dernière convention porte sur les années 2016 à 2020. En contrepartie, l'OPH s'est engagé dans la requalification du patrimoine existant et dans la production de 350 logements annuels sur la période.

Le département du Val-de-Marne est le plus vaste département de la petite couronne parisienne. Il compte 1,3 millions d'habitants dont 40 % de moins de 30 ans. La dynamique de création d'entreprises est forte dans le département avec une croissance de 25,8 % entre 2017 et 2018³⁰. Cependant cette conjoncture économique bénéficie peu à sa population qui affiche un taux de chômage de 8,1 %, légèrement supérieur à celui de la région Ile-de-France de 8 %. Le taux de pauvreté atteint 16,8 %, ce qui est supérieur à celui de la région (15,9 %).

Ce département compte 31,36 % de logements sociaux en 2018. Avec plus de 80 688 demandeurs de logements sociaux, il concentre plus de 13 % de la demande régionale pour un parc de près de 173 000 logements locatifs sociaux.

Fin 2018, 13 villes du Val-de-Marne n'ont pas atteint le seuil de 25 % fixé par la loi n° 2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (loi SRU) et doivent s'acquitter d'une amende de près de 10 millions d'euros. A l'inverse, neuf communes comptent plus de 40 % de logements sociaux. Dans le Val-de-Marne, 64 % des locataires du parc social ont des revenus inférieurs à 60 % des plafonds PLUS soit des revenus permettant d'accéder à un logement très social de type PLAI.

²⁹ Les trois EPT sont : Paris-Est Marne et Bois (EPT 10), Grand Paris Sud Est Avenir (EPT 11), Grand-Orly Seine Bièvre (EPT 12)

³⁰ Publication CCI Val de Marne - Bref conjoncture 3^{ème} trimestre 2018.

5.1.2 Gouvernance et management

5.1.2.1 Fusion avec l'OPH de Bonneuil-sur-Marne

Par délibération du conseil départemental du Val-de-Marne du 26 juin 2017, collectivité de rattachement de Valophis Habitat, et par délibération du conseil municipal de la ville de Bonneuil-sur-Marne du 22 juin 2017, collectivité de rattachement de l'OPH de Bonneuil, les deux offices ont engagé conformément à l'article L.421-7 du CCH, une démarche de fusion par Transmission Universelle de Patrimoine (TUP) de l'OPH de Bonneuil vers Valophis Habitat. Le préfet de Val-de-Marne a prononcé la fusion à effet du 1^{er} janvier 2018. Valophis Habitat a donc repris en gestion les 2 600 logements issus de cette fusion.

5.1.2.2 Projet de fusion entre Valophis Habitat et l'OPH de Villeneuve Saint Georges

Dans le cadre de la loi ELAN qui prévoit l'obligation de regroupement des organismes HLM gérant moins de 12 000 logements et afin de répondre à la volonté du groupe Valophis de favoriser le développement dans le département du Val de Marne d'un organisme public qui soit acteur majeur du logement social, l'OPH de Villeneuve Saint Georges (2 642 logements) et l'office ont souhaité s'engager dans un processus de rapprochement qui prendrait la forme d'un TUP, à effet du 1^{er} janvier 2021. Un protocole préalable à la démarche de fusion a été présenté et approuvé par le CA de Valophis Habitat en juin 2019. La fusion devrait être effective au 1^{er} janvier 2021.

5.1.2.3 Conseil d'administration

M. Abraham JOHNSON, conseiller départemental du Val-de-Marne, occupe la présidence du CA depuis le 25 octobre 2012. Le CA est constitué lors du contrôle de 27 membres dont six conseillers représentants du département et cinq membres représentants des locataires.

Conformément à l'article R. 421-16-2° du CCH, le CA s'est doté d'un règlement intérieur dont la dernière version date de mars 2018.

Un bureau a été nommé. Il comprend, outre le président du CA, président de droit, cinq membres issus de cette instance, dont un représentant des locataires. Le bureau a reçu plusieurs délégations du CA, dont celle d'autoriser les emprunts.

Aucune politique stratégique financière au niveau de l'office n'a été définie globalement par le CA (article R 421-16 du CCH). Si Valophis Habitat ne conteste pas l'absence de formalisation de la politique stratégique financière, il souligne que cette stratégie est validée de manière explicite lors du vote du budget. Il rappelle que la stratégie financière de Valophis Habitat s'inscrit dans la stratégie générale telle que définie dans le contrat d'objectifs et de moyens arrêté avec le conseil départemental du Val-de-Marne et dans le cadre de la convention d'utilité sociale établie avec l'Etat. Un point spécifique intitulé « stratégie financière » sera inscrit à l'ordre du jour du CA chaque année. Il regroupera l'ensemble des thèmes financiers de Valophis Habitat.

Il est relevé que lors du CA du 22 mars 2018 ayant autorisé le directeur général à négocier le réaménagement de la dette CDC, le représentant du conseil départemental faisait à la fois mention d'un besoin d'information sur la gestion de la dette et d'un délai très court de réaction puisque la réponse à l'offre de la CDC devait intervenir le 13 avril 2018. Pour une décision aussi stratégique que celle d'une renégociation portant sur 378 millions d'euros entraînant un surcoût de 35 millions d'euros et des conséquences financières à long terme (2058), il est étonnant de constater l'insuffisance d'information sur les caractéristiques de la dette de l'office et le délai très court dont ont disposé les administrateurs pour voter. A cette occasion, plusieurs administrateurs « se sont étonnés ne pensant pas que l'on s'exprimerait par un vote aujourd'hui » ou « s'étonnant que le conseil vote des mesures alors qu'il a été dit que ces points feraient l'objet de nouvelles discussions en comité de

prospective... ». L'OPH justifie cette décision par les conséquences induites par les mesures de la loi de finances. Il précise que l'ensemble des propositions stratégiques envisagées à la suite de la loi de finance notamment le réaménagement de la dette a été présenté au du CA du 22 mars 2018. Celui-ci avait, selon l'organisme, tous les éléments pour décider en connaissance de cause.

Parallèlement Valophis Habitat conserve une trésorerie importante qui ne génère proportionnellement que peu de produits financiers.

Certes la situation financière de l'office est saine mais il apparaît nécessaire que le CA arrête, dans des conditions optimales, une politique stratégique à long terme concernant le financement de ses opérations d'investissement et l'emploi de sa trésorerie. Cette réflexion doit être concomitante avec celle concernant la méthode d'amortissement des actifs immobilisés.

En effet, il est rappelé que la définition de la politique générale de l'office relève de la compétence exclusive du CA. Il en est de même des orientations générales en matière de placement de fonds appartenant à l'office, des opérations utiles à la gestion de la dette et des opérations de gestion de trésorerie (article R 421-16 du CCH).

A cet égard, il est constaté une réelle demande des administrateurs pour débattre sur ce point. En effet, lors du CA du 20 décembre 2018, un administrateur a indiqué que, au vu du montant élevé de l'encours d'1,5 milliards d'euros : il est « *typiquement de la compétence du conseil d'administration et de suivre ce sujet-là et peut-être de le plafonner à un niveau à discuter et sur lequel il faut s'accorder... et nous avons bien vu que nous avons été contraints à une pirouette qui est l'étalement de la dette, mais on voit bien qu'il s'agit d'une pirouette qui coûte* ». Le président a, en réponse, proposé qu'une discussion à ce sujet soit ouverte au sein du Comité de Perspective. Selon les éléments transmis à l'ANCOLS cette discussion n'avait toujours pas eu lieu à la clôture du contrôle.

La compétence, déléguée du CA au bureau, d'autoriser les emprunts sans fixation d'un montant limitatif n'est pas conforme à l'article R. 421-16 du CCH. En effet, les délégations successives mentionnent, parmi les compétences déléguées du CA au bureau, celle d'autoriser les emprunts. La délibération n° 8 du 5 mai 2015 ne donne aucune limite à la délégation des emprunts. Or, une délégation imprécise présente un risque pour l'organisme.

L'article R.421-16 du CCH mentionne que « *Le bureau peut, par délégation du CA et dans les limites fixées par lui, être chargé de souscrire des emprunts* ». La délégation des emprunts doit donc s'inscrire dans une limite chiffrée. Ainsi, les délégations données successivement par le CA à son bureau, sont irrégulières au sens du CCH.

L'OPH est invité à se mettre en conformité avec la réglementation et ainsi, mieux préciser et border ses délégations d'emprunts, permettant de contrôler et de sécuriser ses engagements. A cet effet, l'organisme reconnaît la justesse de l'observation de l'Agence et s'engage à mettre en place un plafond de 25 M€ expressément mentionné lors de la prochaine délibération du CA donnant délégation au bureau.

Les rapports de gestion et d'activité de l'OPH se confondent avec le rapport de gestion du groupe Valophis Habitat.

Alors que les autres entités du Groupe Valophis bénéficient chacune d'un rapport de gestion et d'activité propre à leur mission, cela n'est pas le cas systématiquement pour l'OPH. En effet, les documents communiqués à l'ANCOLS comme étant les rapports de gestion et d'activité de l'office présentent essentiellement des données au niveau du groupe sans distinction systématique par organisme et notamment l'OPH. Les données de l'OPH sont donc « fondues » dans celles du groupe. Ces documents présentés aux administrateurs, et qui constituent également un moyen de communication externe, ne permettent pas de porter une appréciation sur l'activité propre à l'OPH Valophis Habitat.

L'OPH est invité à régulariser la situation en présentant également, à l'instar de ce qui est fait pour les autres entités du groupe Valophis (La Chaumière de l'Île-de-France, Sarepa et Expansiel promotion) des documents propres à son activité.

Par ailleurs, l'article R.423-25 du CCH, précise que « A l'issue de chaque exercice, le directeur général établit un rapport sur l'activité de l'office durant l'exercice écoulé. Le rapport d'activité et le compte financier sont présentés au conseil d'administration pour approbation par délibération prise au plus tard le 30 juin de l'année suivant l'exercice auxquels ils se rapportent ».

Pour tenir compte de l'observation de l'ANCOLS, Valophis Habitat s'est engagé à établir un rapport de gestion pour son seul périmètre en 2021.

5.1.2.4 Direction générale

La direction générale de l'OPH est assurée depuis le 25 juin 2014 par M. Patrice BERGOUGNIOUX, fonction qu'il exerce dans le cadre des principes généraux s'appliquant aux OPH et qui, notamment, lui confère la qualité d'agent public. M. Patric BERGOUGNIOUX succède à M. Philippe JAMES. Le DG de l'OPH a été nommé dans ses fonctions par délibération du CA du 25 juin 2014. Deux ans plus tard, en vertu de l'article 7 de la loi du 13 septembre 1984 relative à la limite d'âge dans la fonction publique et le secteur public, le CA a décidé de prolonger le mandat de son DG, tout en précisant que l'exercice de la fonction l'était à titre intérimaire, pour une durée limitée, sans pour autant préciser la durée.

L'analyse du contrat de travail de l'actuel DG n'appelle pas d'observation particulière, notamment s'agissant de sa rémunération. En effet, le montant de la part forfaitaire s'inscrit dans le plafond réglementaire et est réévaluée en fonction de l'évolution du patrimoine géré par l'OPH. La part variable est versée en fonction de la réalisation d'objectifs fixés par le CA et notifiée par le bureau.

La direction générale adjointe est assurée par Monsieur Farid BOUALI depuis février 2013. Ce dernier succède à Monsieur Christian HARCOUËT devenu depuis secrétaire général.

Les délégations et subdélégations de pouvoirs données, mises à jour en novembre 2018, n'appellent pas de remarque particulière hormis celles énoncées au §.5.1.2.5 ci-dessous pour cinq chargés de mission. Ces dernières sont nominatives et limitées.

Délégations de signature

Pour permettre un fonctionnement optimal des services dans la gestion courante de Valophis Habitat, de La Chaumière de l'Île-de-France (dans la signature de la convention de gestion locative) et de Sarepa (dans le cadre de mandats de gérance d'immeubles), le DG de Valophis Habitat a délégué sa signature aux cadres de l'OPH. Ces délégations sont nominatives et consignées dans un document unique mis à jour régulièrement en fonction des mouvements de personnel. Les délégations de signature effectuées entre le DG et les collaborateurs précisent la liste des actes que ces derniers sont habilités à signer notamment au sein du secteur construction locative, du secteur de l'aménagement, du secteur développement, de la direction finances, trésorerie et moyens généraux ainsi que du service trésorerie.

Les délégations et subdélégations de signature ont été mises à jour pour la dernière fois en juillet 2019 afin de tenir compte des mouvements de personnels au sein de l'OPH. Il s'agit d'un document unique interne à l'OPH indiquant les nom et prénom des délégataires (y compris les chargés de missions) ainsi que l'étendue de leur délégation. Ce document précise pour chaque délégataire la liste des actes qu'il est habilité à signer. A noter toutefois que malgré cette mise à jour en juillet 2019, les cinq salariés recrutés (en 2012, 2013 et 2017) en tant que chargés de mission dont la situation est exposée au §.5.1.2.5 n'y sont pas mentionnés.

5.1.2.5 Organisation

L'organisation qui prévalait jusqu'en février 2014, s'appuyait sur trois directions territoriales. Depuis cette date, elle repose (cf. organigramme ci-dessus, partie groupe § 2.3) sur une direction support de l'action territoriale regroupant les agences (sous l'autorité du DGA depuis le départ de sa directrice en avril 2019), une direction des politiques sociales, de la qualité et des attributions, une direction de la maintenance et de l'exploitation (incluant la régie) et une direction technique du patrimoine en charge de la requalification et des réhabilitations.

En appui aux agences, a été créé un « vivier », constitué de collaborateurs chargés de pallier les absences ou un surcroît de travail : 18 gardiens volants, quatre chargées de gestion locataires (CGL), quatre chargés de relations locataires (SRL) et deux gestionnaires en relation avec les chefs d'agences.

Le groupe Valophis bénéficie également des services d'une régie (rattachée à la direction maintenance et exploitation) répartie sur trois sites : Orly (60 personnes), Champigny (4 personnes) et Trappes (5 personnes), cette dernière intervenant essentiellement sur le patrimoine de Sarepa. La régie est constituée d'ouvriers (tous corps de métier) qui interviennent pour des travaux sur les parties communes (petites réparations, travail sur les vannes d'eau...), en relation avec les référents techniques situés en agences. La gestion des stocks n'appelle pas de remarque particulière.

Cinq salariés de l'office ne figurent pas dans l'organigramme et ont un rôle qui n'est pas précisé dans leur contrat de travail ; Valophis Habitat n'a pas été en mesure de produire à l'Agence les documents justifiant de leur activité. Ces cinq personnes ont été recrutées à temps partiel (entre 5 % et 15 %) parmi les salariés du GIE³¹ ; ils disposeraient d'une délégation de signature de l'office pour faciliter ses relations avec le GIE.

Le contrat de travail signé par les collaborateurs concernés précise simplement que la personne est embauchée par Valophis Habitat « *en qualité de chargé(e) de mission* » sans précision complémentaire. En l'absence de fiche de poste et positionnement dans l'organigramme, l'ANCOLS n'est donc pas en mesure d'apprécier le périmètre d'intervention de ces chargés de missions. Interrogé sur ce point, l'OPH justifie ces recrutements par le fait qu'un « *DG d'OPH ne peut déléguer sa signature qu'à ses salariés. C'est pourquoi des directeurs salariés du GIE sont salariés à temps partiel de l'OPH en tant que « chargés de mission » afin de pouvoir disposer de délégations de signature au nom de Valophis Habitat et signer par exemple les actes notariés, les marchés...* ». L'OPH n'a pas été en mesure de produire à l'ANCOLS de documents justifiant du rôle des chargés de mission, de leur fonction et illustrant les délégations invoquées. Une clarification de leur positionnement s'avère donc nécessaire d'autant plus qu'ils n'apparaissent pas dans l'organigramme de l'OPH.

Pour répondre à l'observation de l'ANCOLS, Valophis Habitat établira un descriptif précisant la nature des missions attendues au titre de ces contrats et les noms de ces personnes figurera dans l'organigramme du Groupe au titre de leurs missions pour le compte de Valophis Habitat.

³¹ Afin de se conformer selon l'OPH aux dispositions du CCH autorisant les directeurs et chefs de service de l'OPH à signer des documents pour le compte de l'OPH, un contrat de travail avec le statut chargé de mission a été signé entre ces personnes et Valophis Habitat.

5.1.2.6 Effectifs et moyens

Fin 2018, les effectifs de l'OPH représentent 801 collaborateurs dont 40 fonctionnaires, soit 5 % de l'effectif.

L'évolution des effectifs entre 2017 et 2018 s'explique par la fusion avec l'OPH de Bonneuil-sur-Marne et l'intégration de ses 71 agents (dont 38 fonctionnaires).

Tableau 16 : Ratio effectifs/ logements de 2013 à 2018

En pourcentage

Année	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2018
Effectif total	748	773	803	783	752	801
ETP	736,52	761,04	793,88	772,55	741,63	789,08
Logements	34 314	34 262	35 132	36 458	37 041	39 724
Logements gérés	40 000	41 280	42 814	44 119	47 700	47 803
Ratio ETP/1000 logements gérés	18,41	18,43	18,54	17,51	15,55	16,5

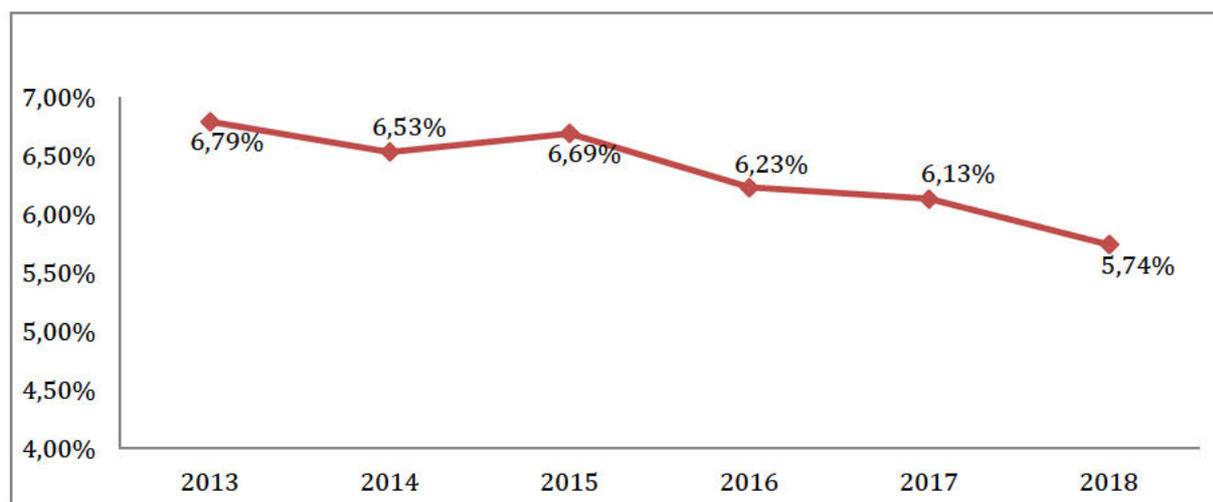
Source : Données transmises par l'organisme (Avril 2019, RH et Patrimoine)

Entre 2013 et 2018, les effectifs de Valophis Habitat ont augmenté de 7 %, alors que le parc de logements a augmenté de 15 %.

Le ratio de 16,5ETP pour 1 000 logements gérés est nettement inférieur à la moyenne des offices d'Île-de-France (22,4 ETP³² en 2016). Le personnel de proximité s'élève à 346 collaborateurs. La masse salariale est de 30,8 millions d'euros fin 2018.

³² Données rapport de branche des OPH Edition 2017 - page 8 - OPH dont le patrimoine est supérieur à 15 000 logements.

Figure 1 : Evolution du taux d'absentéisme 2013-2018



Source : Données OPH 2013-2018

Le taux d'absentéisme total est en baisse depuis 2013 ; il s'établit fin 2018 à 5,74 %, soit un taux inférieur à la médiane des OPH (6,4 % fin 2016 selon le rapport de branche 2017). Cette baisse est notamment due à l'évolution du rôle de gardien. Le taux d'absentéisme des gardiens et personnels de proximité s'établit à 9,4 % en 2018 (10 % en 2016 et 2017 et 8,2 % en 2019), taux nettement supérieur à la moyenne des offices. Compte tenu de ce constat, et des contestations des amicales de locataires sur les conditions de récupération des charges de gardiens, un projet d'évolution de la politique de gardiennage est en cours depuis 2016 (cf. § 5.5.3.2).

Tableau 17 : Évolution du turnover

En pourcentage

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Médiane OPH 2016
Taux de turnover (%)	11,70	10,30	9,80	7,40	6,40	11,40	12,50

Source : Données transmises par l'OPH (RH- Avril 2019)

Fin 2018, le taux de turnover des salariés de Valophis Habitat s'établit à 11,4 %, chiffre légèrement inférieur à la médiane des OPH (12,5 % - Source Rapport de Branche 2017).

Une unité économique et sociale (UES)³³ regroupe actuellement les dispositions de travail pour les collaborateurs du groupe Valophis. Préalablement à la mise en place de l'UES, la gestion des collaborateurs du groupe était régie par l'accord collectif d'entreprise du 23 décembre 1994. Conformément à l'article R.421-20-21, le personnel de l'UES bénéficie également du statut collectif en vigueur au sein de Valophis Habitat

³³ L'UES est composée au moment du contrôle par : Valophis Habitat, le GIE Expansiel, et Valophis Sarepa. Des négociations seraient en cours afin d'y intégrer le personnel de la Maison Familiale de Provence.

relatif à l'intéressement collectif ainsi qu'aux régimes de retraite complémentaire et de prévoyance en matière de décès, invalidité et frais de soins de santé. D'autres accords ont également été signés notamment sur les horaires variables, sur le télétravail, l'aménagement RTT, l'égalité de traitement des hommes et femmes.

La durée de référence de travail effectif des personnels administratifs et ouvriers mais également des cadres de l'UES est de 34h12 par semaine en moyenne sur l'année, soit 148h20 par mois.

Les négociations annuelles obligatoires (NAO) portent généralement sur l'évolution de l'emploi, les salaires, les égalités professionnelles ainsi que l'organisation du temps de travail. Les augmentations collectives étaient en 2017 de 0,60 %. En 2018, les négociations menées n'ont pu aboutir sur aucun accord.

L'intégralité des gardiens bénéficie d'un logement de fonction par nécessité absolue de service (qui constitue un avantage en nature). Ces derniers peuvent y renoncer en se voyant attribuer une indemnité mensuelle de logement allant de 493,20 euros pour un gardien seul à 874,80 euros pour un gardien avec trois enfants.

5.2 PATRIMOINE

5.2.1 Caractéristiques du patrimoine

Le patrimoine total détenu par Valophis Habitat, principalement localisé dans le Val-de-Marne, atteint fin 2018 :

- 36 313 logements familiaux conventionnés à 98 % et collectifs à 97,2 %.
- 47 foyers et résidences étudiants représentant 3 411 équivalents logements ;
- 598 locaux commerciaux ;
- 22 405 box ou emplacements de stationnement.

Tableau 18 : Nombre de logements en propriété / gérés

Rubriques	Logements familiaux	Logements - foyers		Total
		Unités autonomes *	Places et chambres **	
Nombre de logements en propriété gérés par l'organisme	36 313	3 411		39 724
Nombre de logements gérés pour compte d'un autre organisme	8 079	0	0	8 079
Total	44 392	3 411	0	47 803

* Équivalence égale à un pour un ** Équivalence égale à un pour trois

Source : Données transmises par l'organisme (31/12/2018)

Gestion déléguée des logements

Fin 2018, Valophis Habitat gère 8 079 logements et équivalents logements pour le compte de ses filiales Sarepa et Chaumière de l'Île-de-France.

Le 16 juin 2009, Nogent Habitat OPH a confié à Valophis Habitat la gestion de 1 055 logements familiaux et de deux résidences pour personnes âgées de 103 équivalents-logements sous forme de bail emphytéotique. L'intégralité du personnel a été transférée à Valophis Habitat. M. Christian HARCOUËT, secrétaire général de Valophis, assure à titre gratuit la direction générale de cet office depuis décembre 2010.

Par ailleurs, l'OPH de Nogent-sur-Marne a obtenu le 16 décembre 2016 un agrément relatif à une opération de construction de 25 logements (17 PLUS/8 PLAI) au 35 rue Hoche. La livraison des logements est prévue fin septembre 2019. Ces derniers devant être gérés par Valophis Habitat, la signature de l'avenant à la convention de gestion a été validée par le CA de Nogent Habitat en juin et par le bureau du CA de Valophis Habitat début juillet 2019.

Enfin, Nogent Habitat et Valophis Habitat ont décidé de s'engager dans un processus de création d'une SAC. Un projet de protocole en vue de la création de cette SAC a donc été approuvé par le CA de Valophis Habitat le 20 juin 2019 (cf. § 2.6).

Les logements situés en quartiers prioritaires de la ville (QPV) représentent 28,12 % du patrimoine.

Près de 60 % du patrimoine a été construit ou acquis antérieurement aux années 80. Au 31 décembre 2018, l'âge moyen du patrimoine était de 44 ans, chiffre situé dans la moyenne haute des offices (40 ans, selon le rapport d'activité des offices de 2016).

Tableau 19 : Typologie des logements familiaux possédés par l'organisme

	T1	T2	T3	T4	>=T5	Total
En pourcentage	5,7 %	23,5 %	37,8 %	25,6 %	7,5 %	100,0 %

Source : Données transmises par l'organisme (31/12/2018)

33 % des logements sont de type T4 et plus avec pour certains groupes (de financement HBM et PLS) des superficies de logements en dessous de la surface de référence pour cette typologie (80 m²).

Le financement des logements est à 86 % de type PLUS à 9 % de type PLS et à 3 % de type PLAI.

5.2.2 Données sur la vacance et la rotation

Tableau 20 : Suivi de la vacance et rotation

En pourcentage

	2014	2015	2016	2017	2018	Taux Val de Marne (1)	Taux IDF
Taux de vacance global	3,70 %	2,90 %	3,10 %	3 %	3,10 %	2,781 %	3,02 %
Taux de vacance à plus de trois mois (hors vacances techniques)	0,42 %	0,47 %	0,44 %	0,43 %	0,34 %	0,61 %	0,72 %
Taux de rotation global	5 %	4,90 %	4,8 %	4,8 %	5 %	6,73 %	6,80 %

Source : Données transmises par l'organisme 31/12/2018 - RPLS 2018

Le taux de la vacance global sur le patrimoine hors programmes neufs est stable et atteint, fin 2018, 3,10 %, légèrement au-dessus de la moyenne de la région.

Une nouvelle organisation de la proximité a été mise en place au sein de l'OPH depuis 2013. Un effort a été consenti pour lutter contre la vacance des logements. Les délais ont été réduits à chaque étape de la procédure. Ainsi les travaux sont désormais prévus dix jours avant la date du congé et non plus au moment de la sortie du locataire. Fin 2018, le délai moyen de relocation de Valophis Habitat est de 3,16 mois, en baisse depuis 2014 mais beaucoup trop élevé pour un territoire en forte tension. Par ailleurs, la vacance technique ne représentant qu'un 1,80 % à fin 2018, le délai de 3,16 mois ne peut être expliqué.

Le taux de vacance total des parkings atteint fin 2018, 26,6 % (26,9 % fin 2017). Celui des parkings couverts est le plus élevé avec un taux de 33,5 % atteint fin 2018. A noter que Valophis Habitat a mis en place un plan parking et un marché a été passé en 2015 avec un prestataire extérieur afin d'élargir le périmètre de location des parkings à des non-résidents. Par ailleurs, Valophis Habitat a mis en place un système de vidéoprotection permettant de sécuriser certains parkings.

5.2.3 Accessibilité économique du parc

5.2.3.1 Loyers

Conformément à la réglementation (articles L. 442-1-2 et R. 421-6 du CCH), dans le cadre des orientations budgétaires, le CA délibère annuellement sur les hausses de loyers pratiquées sur le patrimoine conventionné en respectant les obligations légales.

La politique adoptée par l'OPH inclut l'augmentation du montant des loyers à la relocation au taux plafond à la convention APL concernée.

Au regard de la situation financière de VH, l'ANCOLS interpelle l'OPH sur l'opportunité de mettre au plafond les loyers à la relocation (*tableau 21*).

Deux exceptions à ce principe existent (cas de 7 844 logements soit 21,6 % du patrimoine) :

- Le relogement dans le cadre d'une opération ANRU avec maintien du tarif au m² du logement d'origine ;
- Application sur certains programmes d'un taux pratiqué inférieur au taux plafond compte tenu de la difficulté de mise en location du logement.

Par souci de transparence et de bonne gestion, l'ANCOLS encourage l'OPH à formaliser les règles applicables à la politique de relocation des logements par un vote en CA. Le CA est invité à délibérer sur la politique des loyers de l'ensemble de son patrimoine non conventionné en fixant des plafonds de ressources et de loyers.

Jusqu'à fin 2017, les loyers pratiqués (6,17 euros/m²SH) étaient en dessous de ceux constatés sur le département du Val de Marne (6,55 euros/Mm²SH - Source : SOeS, RPLS au 1^{er} janvier 2017).

En 2018, le loyer moyen pratiqué à la surface habitable (6,82 euros/m²) est légèrement supérieur à celui pratiqué par les bailleurs sociaux sur le département du Val-de-Marne soit 6,77 euros/m² (Source : SOeS, RPLS au 1^{er} janvier 2018) ; il est expliqué par une politique de loyers à la relocation portée aux plafonds des conventions APL sur la période contrôlée, l'activité de construction neuve soutenue avec des mises au plafond des loyers des logements afin d'équilibrer les opérations, et une activité de réhabilitation des logements soutenue induisant une augmentation des loyers en accord avec les locataires.

Concernant les logements non conventionnés, les locataires s'acquittent actuellement d'un loyer mensuel moyen de 10,70 euros/m²SH.

Tableau 21 : Analyse de la distribution des loyers – 2018

Rubriques	Nombre de logements	Loyer mensuel en euros par m ² de surface habitable		
		1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^e quartile
Organisme	35 774	5.79	6.56	7.54
Références Ile-de-France	1 228 246	5.60	6.40	7.50
Références France métropole	4 683 565	4.90	5.70	6.60

Source : RPLS 2018- Données BO au 01/01/2018 – ANCOLS

5.2.3.2 Supplément de loyer de solidarité (SLS)

Le CA du 24 mars 2010 a approuvé une modulation de SLS la plus avantageuse possible pour les locataires au regard de l'évolution réglementaire. Selon la CUS 2011-2016, l'ensemble du patrimoine de Valophis Habitat se situant en zone tendue, l'OPH applique la modulation la plus basse. La loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté a notamment supprimé les modalités de dérogation et modulation du SLS pour les bailleurs dans les zones ayant contracté des CUS. Ainsi, depuis cette date, le barème de droit commun est appliqué.

Les modifications de plafond et taux du SLS apportées par la loi égalité et citoyenneté applicables, devraient utilement et par souci de transparence faire l'objet d'une nouvelle délibération du CA de l'office.

Au mois de décembre 2018, 638 locataires sont assujettis au SLS pour un total annuel de 1 867 128 euros (soit 2 926 euros par ménage assujetti en moyenne), dont 14 au SLS forfaitaire pour non-réponse à l'enquête.

Au moment du contrôle, Valophis n'avait engagé aucune démarche à l'encontre de deux locataires soumis aux SLS (forfaitaire ou calculé) susceptibles de perdre leur droit de maintien dans les lieux (L.442-3-3 du CCH).

Sur la période contrôlée, un locataire (contrat 948595) est soumis au SLS forfaitaire depuis au moins deux années consécutives sans réaction appropriée de la part de l'office. Il est à noter que la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'Égalité et à la Citoyenneté prévoit désormais la perte de maintien dans les lieux en cas d'absence de réponse à l'enquête SLS deux années de suite. L'OPH indique à l'ANCOLS que les recommandés (dont l'Agence n'a pas eu connaissance au moment du contrôle) ne sont pas réceptionnés par le locataire. Valophis va poursuivre la procédure engagée contre ce dernier et lui signifier par acte d'huissier la libération du logement. À l'issue, une procédure d'expulsion sera engagée.

Par ailleurs, le contrôle a mis en exergue l'existence d'un locataire (contrat 9010284) dont les ressources dépassent 200 % des plafonds depuis plus de 4 ans. Ce dernier apparaît en outre payer du SLS depuis 2002 (1 540 euros de SLS quittancé en 2018 pour un loyer de 318 euros). Conformément aux dispositions de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 et depuis la loi n°2017-86, un locataire qui touche des revenus au moins deux fois et demie supérieurs à ces limites (dépassement du seuil de 150 % contre un seuil de 200 % en vigueur jusqu'en 2017) pendant deux années consécutives doit libérer les lieux dans un délai de 18 mois. L'analyse des documents montre qu'aucune action n'avait été entreprise par l'OPH dans ce sens au moment du contrôle. Dans sa réponse, l'OPH précise que ce locataire a quitté le logement le 31 août 2020.

5.2.3.3 Réduction de Loyer de solidarité

La loi de finance pour 2018 du 30 décembre 2017, référencée n° 2017-1837, a introduit une réduction de loyer de solidarité (RLS) pour les locataires d'un logement conventionné. La RLS s'applique à compter du 1^{er} février 2018 ; son montant est fonction des ressources du ménage concerné.

Il existe deux types de RLS :

-La RLS dite « RLS CAF/CMSA » ; elle s'applique aux ménages bénéficiant de l'APL. Son montant est communiqué par la CAF (ou la CMSA) à l'OPH pour application. La RLS CAF/CSMA a été appliquée en juin 2018. L'impact financier de la RLS CAF est de 5 470 milliers d'euros sur les 11 mois de l'année 2018.

- La RLS dite « RLS Bailleur » ; elle concerne les ménages ne bénéficiant pas de l'APL. Son montant est calculé directement par le bailleur sur la base des conclusions d'un groupe de travail constitué en février 2018 par la DHUP et comprenant notamment neuf bailleurs. Les informations retenues pour le calcul de la RLS bailleur sont celles issues de l'enquête OPS 2018. La RLS Bailleur a été appliquée tardivement par l'office sur le quittancement de décembre 2018 avec effet rétroactif au 1^{er} février 2018. L'impact financier de la RLS bailleur est de 3 051 euros sur les 11 mois de l'année 2018.

La RLS (CAF ou bailleur) fait l'objet d'une mention expresse sur l'avis d'échéance.

Ainsi, le montant total de la RLS pour 2018 s'élève à 5 473 milliers d'euros dont 2 052milliers d'euros de rappel et 3 420 milliers d'euros d'échéance. Le nombre de locataires bénéficiant de la RLS est de 11 650 locataires fin 2018 dont 9 locataires non APLisés. La moyenne mensuelle de la RLS par locataire s'établit à 44,52 euros.

Tableau 22 : Analyse de la RLS – Année 2018

		Nombre de locataires concernés	Montant Total (euros)
RLS Bailleur	Échéance RLS	9	353
	Rappel RLS	9	2 698
RLS CAF et CMSA³⁴	Échéance RLS (euros)	11 384	3 419 354
	Rappel RLS (euros)	257	2 050 117

Source : données Valophis Habitat -

Pour parer à la baisse de l'autofinancement prévisionnel (sur la base de l'estimation de la RLS 2018) de nombreuses mesures ont été prises et sont présentées en § 5.8.1 *Hypothèses de l'analyse prévisionnelle de Valophis Habitat*.

5.3 CHARGES LOCATIVES

Dans le cadre des mandats de gestion confiés par La Chaumière d'Île-de-France et Sarepa à Valophis Habitat, le suivi des charges locatives est assuré au sein de la direction de la maintenance et de l'exploitation (DME)

³⁴ CMSA : Caisse Mutualité Sociale Agricole.

par le service de la gestion locative de l'OPH. De ce fait, les constats effectués lors du contrôle s'appliquent de manière identique aux trois bailleurs (OPH Valophis Habitat, La Chaumière de l'Île-de-France et Sarepa).

Depuis 2017, l'ensemble du processus (depuis l'estimation des provisions jusqu'à la préparation des dossiers de charges) est centralisé au siège, y compris les tâches autrefois dévolues aux agences telle que la validation des décomptes de charges avant régularisation.

Les dossiers de régularisation de charges locatives sont transmis aux agences pour présentation aux amicales des locataires. Le décompte de régularisation de charges est joint à l'avis d'échéance du mois précédent le quittance. Un étalement du solde de régularisation est prévu si le solde débiteur moyen par logement est supérieur à 40 euros pour l'année N+1 et N+2 puis en 12 fois si le solde est supérieur à 120 euros.

Les provisions des charges font l'objet d'un réajustement en fin d'année n (avec notamment l'actualisation du coût des contrats d'exploitation en cours) pour une application au 1^{er} janvier n+1, précédée d'une présentation aux amicales et d'une validation en CCL.

L'office dispose d'une procédure établie en 2010 ainsi que d'un processus "gérer la facturation" de 2013 non actualisés faisant référence à d'autres procédures ("Régularisation d'eau", "Régularisation des charges", "Ajustement des provisions" et "Gestion des facturations individuelles") qui n'ont pas été remises à l'ANCOLS. Les budgets et propositions de régularisation faisaient l'objet d'une validation par les chefs d'agence après d'éventuelles modifications et avant quittance aux locataires. Cette procédure a été modifiée en 2018, les gestionnaires assurant dorénavant directement la validation des dossiers de charges locatives et l'actualisation des provisions. Aucune revue interne des dossiers n'est formalisée et les contrôles assurés par les gestionnaires référents restent limités le plus souvent aux programmes faisant l'objet de contrôle des amicales des locataires. Cette insuffisance de contrôle est corroborée par quelques anomalies constatées par l'ANCOLS lors des sondages effectués (et exposés plus bas).

La facturation mensuelle des consommations d'eau est en place depuis 2016 et généralisée depuis 2017.

Un observatoire interne des charges, constitué au niveau du groupe Valophis, fonctionne à partir d'un outil de requêtes des données locatives. Il permet aux gestionnaires d'analyser, pour chaque programme, l'évolution des coûts par nature de charge et de détecter, le cas échéant, les écarts importants par rapport aux exercices précédents. Une comparaison des moyennes calculées sur l'ensemble du patrimoine est également possible.

Globalement, l'analyse du suivi des charges locatives assurée dans chacune des trois entités du groupe Valophis permet de constater un montant de charges locatives collectives quittancées (hors eau) modéré représentant une moyenne de 18 euros /m² de SH.

Ce niveau modéré de charges récupérables est le résultat d'actions menées tant en matière d'investissement sur le patrimoine (réhabilitations notamment thermiques) que de renégociation des contrats en cours concernant le chauffage, l'insertion de clauses d'intéressement avec partage des économies éventuelles avec le fournisseur.

Le contrôle des charges locatives a porté sur la dernière régularisation réalisée portant sur l'exercice 2017 et met en exergue des dysfonctionnements dans la gestion et le suivi des charges. Il est notamment relevé certains montants de charges élevés et que partiellement justifiés pour certains programmes en ce qui concerne Valophis Habitat.

Ainsi, il a été relevé :

➤ ***Un effectif insuffisant et une organisation du service des charges locatives perfectible.***

Composé de 10 gestionnaires de charges spécialisés par agence, le service des charges locatives a connu des difficultés de fonctionnement en 2018-2019. En effet, au moment du contrôle effectué fin mai 2019, un poste de gestionnaire était vacant depuis un an, 2 gestionnaires exerçaient leur fonction à mi-temps, 2 autres gestionnaires bénéficiaient d'un mi-temps thérapeutique et 1 gestionnaire était en congé maternité de début mars à décembre 2019.

Un audit interne sur l'évolution des charges est intervenu fin 2016³⁵, dans un contexte de « *modification du processus de régularisation des charges* », afin d'améliorer les délais de régularisation. Toutefois, considérant la complexité du dossier, l'audit a été recentré sur un simple état des lieux des modalités de régularisation des charges et des analyses existantes.

Une note de synthèse de janvier 2017 mettait en exergue des améliorations apportées concernant le traitement de certains dossiers par lot et le traitement dématérialisé des factures d'électricité et d'eau. Des objectifs étaient fixés portant notamment sur l'automatisation et la dématérialisation de l'ensemble des dossiers de charges. Concrètement, en octobre 2019, ce sont 223 lots qui ont été automatisés³⁶, soit 36 % du total.

Valophis Habitat reconnaît les difficultés rencontrées dans le traitement des dossiers de charges avec la mise en place de plans d'actions comme le souligne l'ANCOLS. Un poste « d'analyste de charges » a été mis en place afin d'améliorer les processus de contrôle interne, d'analyser les ratios de charges et d'exploiter les données issues de l'observatoire interne.

➤ ***Des travaux de régularisation des charges locatives réalisés avec retard et non systématisés notamment en ce qui concerne les locataires partis.***

Le retard dans la réalisation des travaux de régularisation des charges locatives est récurrent depuis au moins l'exercice 2012, ce qui a été régulièrement constaté précédemment par la MIILOS. A cet égard, il est relevé qu'en réponse aux observations de la MIILOS, Valophis Habitat s'était engagé à régulariser les charges de l'année N, avant octobre de l'année N+1.

Le planning des travaux de régularisation débute normalement en mars de l'année N+1. En ce qui concerne la régularisation des charges 2017, l'office a indiqué que les difficultés liées à l'absentéisme et au recrutement (interne comme externe) de gestionnaires des charges ont impacté le fonctionnement du service. Un retard significatif du traitement des dossiers s'en est suivi puisque fin mai 2019 le processus de régularisation des charges 2017 n'était pas encore totalement finalisé.

Les recueils des données remis à l'ANCOLS, fin janvier 2019, permettent de constater que 24 % des programmes, représentant près d'un tiers des logements du parc de l'office, n'avait pas fait l'objet d'une régularisation des charges 2017 à cette date. En ce qui concerne La Chaumière d'Île-de-France, 45 programmes représentant 1 034 logements (soit 45 % du patrimoine) restaient à régulariser et pour Sarepa, 22 programmes (1 134 logements soit 24% du patrimoine) dont 18 programmes (1 000 logements) avec un délai de

³⁵ L'audit a été réalisé dans le cadre du plan d'audit 2017 validé par le comité de direction du 28 novembre 2016.

³⁶ Les lots sont caractérisés par leur taille réduite, leur absence de chauffage collectif et de répartition des charges ainsi que la non-représentation par une amicale de locataires.

régularisation qui avoisine ou dépasse 1 an, contrairement aux dispositions réglementaires (cf. article 23 de la loi du 6 juillet 1989).

L'office ne respecte pas la réglementation qui précise que la régularisation des charges doit être effectuée avant le terme de l'année civile suivant l'année de leur exigibilité (article 23 de la loi du 6 juillet 1989 modifiée tendant à améliorer les rapports locatifs).

Enfin, il est relevé que l'office n'assure la régularisation des charges récupérables des locataires partis que sur demande expresse de leur part. En outre, à l'occasion de la fin de bail, le gestionnaire de charges n'a pas systématiquement connaissance de la nouvelle adresse des locataires partis et donc n'est pas en mesure de procéder au remboursement des éventuels trop-perçus constatés à la suite de la régularisation annuelle des charges.

Une procédure de régularisation de charges a été mise en place en 2018 avec un délai de contrôle des dossiers par les représentants des locataires ramené à la stricte période légale permettant d'améliorer les délais. Ainsi, fin 2020, 15% des programmes (14% des logements) restent à régulariser au titre de l'année 2019. Par ailleurs, l'OPH s'engage à initier un travail de régularisation des charges concernant les locataires partis sous réserve de fiabilité des nouvelles coordonnées transmises.

- ***Un niveau de provisions de charges globalement maîtrisé avec cependant des sur-provisions élevées sur quelques programmes.***

Le recueil des « données sur charges et contrats d'exploitation » remis par l'office a permis de constater une sur-provision moyenne par rapport au montant moyen des charges réelles de 13 % représentant un montant moyen de 161 euros par ménage. Le poste du chauffage explique pour l'essentiel les sur-provisions constatées avec un taux moyen de 25 % par rapport aux charges réelles correspondant à 118 euros par logement.

Néanmoins, 17 programmes de l'office présentent un surplus annuel de provision de charges supérieur à 500 euros et allant jusqu'à 947 euros (cf. annexe 6.10 - I).

Au 31 décembre 2017, le compte 4195 « Locataires – excédents d'acompte de provisions de charges » s'élève à 6 508 milliers d'euros au titre des régularisations de charges locatives dont 4 761 milliers d'euros au titre de l'exercice 2017 et 1 747 milliers d'euros à celui de 2016.

Il est recommandé à l'office une vigilance encore accrue pour ajuster au mieux les provisions de charges en anticipant régulièrement l'évolution probable de chacun des postes de charges récupérables.

L'OPH explique que la procédure d'actualisation des provisions a été revue fin 2017 avec les représentants des locataires et mise en œuvre en 2018. Elle a permis notamment un meilleur réajustement des provisions engendrant une moindre régularisation des charges de 2019, en 2020.

- ***Des montants de charges qui s'avèrent élevés pour certains programmes et des charges qui sont partiellement justifiées, avec toutefois un constat de niveau de charges récupérables globalement maîtrisé.***

L'évolution du montant global des charges récupérables s'élève à 1,5 % en moyenne par an sur la période de contrôle (59 692 milliers d'euros en 2013 à 63 430 milliers d'euros en 2017).

Il est constaté la diminution de la récupération des salaires du personnel de proximité chargé de l'entretien des parties communes et de l'enlèvement des ordures ménagères qui passe de 6 008 milliers d'euros en 2013 à 3 809 milliers d'euros en 2017. Le taux de récupération s'élève en moyenne à 38,9 % en 2017 contre 49,9 % en 2016 et 55 % en 2015. Lors du CODIR du 28 janvier 2019 a été examiné le projet d'une nouvelle organisation de la gestion de proximité. A été évoqué, à l'échelle du groupe Valophis, le passage de 276 gardiens à 170 et celui de 26 gardiens d'immeuble sans tâches récupérables à 129. Dans cette nouvelle organisation, l'OPH précise qu'à terme, il n'y aura plus de gardiens effectuant des tâches ménagères tout en conservant les prestations réalisées par les employés d'immeubles. De fait, les salaires des gardiens ne seront plus récupérés.

Sur la base du recueil des données « charges locatives et contrats d'exploitation » renseigné par l'office, le montant moyen, calculé par l'ANCOLS, des charges collectives récupérées auprès des locataires est faible représentant moins de 18 euros/m² de SH (observatoire des charges ÎDF 2015 : 25,6 euros/m² de SH). Le poste du chauffage est prépondérant représentant 28 % des charges collectives récupérables suivi du poste entretien des parties communes 26 %. Le coût moyen du chauffage (6 euros/m² de SH) se situe au niveau bas de l'intervalle de référence compris entre 6,5 euros et 9,3 euros/m² de SH. Celui de l'entretien des parties communes se situe à 4,8 euros/m² de SH.

Cependant, quelques programmes se distinguent par un montant de charges récupérables plus élevé que la moyenne du patrimoine. L'analyse des postes de charges fait apparaître que :

- Pour 20 programmes (940 logements), le montant moyen de l'entretien des parties communes est supérieur à 10 euros /m²SH (observatoire des charges 2017 : 4,9 euros /m² de SH) allant jusqu'à 26 euros /m² de SH. L'examen des coûts d'entretien des parties communes des dix programmes (hors copropriété) les plus élevés fait apparaître le recours à des prestataires extérieurs pour l'entretien des parties communes et l'enlèvement des ordures ménagères.
- Pour trois programmes (n° 1212 – n° 1125 – n° 2749), l'office récupère irrégulièrement auprès de ses locataires à la fois le prix forfaitaire prévu au marché signé avec un prestataire extérieur, les prestations facturées sur bons de commande et les salaires des gardiens et des employés d'immeuble (cf. détail des analyses sur ces trois programmes en annexe 6.10 - II).

Or, le décret n° 2008-1411 du 19 décembre 2008 fixant la liste des charges récupérables des locaux d'habitation prévoit que le cumul de récupération des dépenses correspondant à la rémunération et aux charges sociales et fiscales des gardiens et employés d'immeuble et des dépenses facturées à un prestataire extérieur n'est possible que « *lorsqu'un tiers intervient pendant les repos hebdomadaires et les congés prévus dans les clauses de son contrat de travail, ainsi qu'en cas de force majeure, d'arrêt de travail ou en raison de l'impossibilité matérielle ou physique temporaire pour le gardien ou le concierge d'effectuer seul les deux tâches* ».

Les contrats d'entretien des parties communes et de l'enlèvement des ordures ménagères prévoyant des prestations régulières en semaine, le cumul des dépenses récupérables liées à l'intervention des agents de proximité de l'office et des entreprises n'est donc pas permis en semaine.

Les rémunérations des responsables de secteur font également l'objet de récupération.

Par ailleurs, l'entretien des parties communes et l'enlèvement des ordures ménagères du programme n° 1212 (80 logements) est assuré par un couple (gardien et employée d'immeuble) ainsi que l'intervention d'une entreprise, ce qui paraît pour le moins excessif. A cet égard, il est précisé que les contrats des intéressés ne stipulent aucune clause d'indivisibilité et, que par ailleurs, les fonctions occupées n'impliquent pas la nécessité de l'indivisibilité des deux contrats. Par ailleurs, il est facturé la rémunération de deux responsables de secteur (à hauteur respectivement de 8,99 % et 9,9 %), chaque membre du couple dépendant d'un responsable différent pour une même résidence.

Sans préjudice des actions que les locataires seraient susceptibles d'engager, l'office doit procéder au remboursement des sommes trop perçues aux locataires concernés.

5.4 TRAITEMENT DES CRÉANCES LOCATAIRES À L'ÉCHELLE DES BAILLEURS FRANCILIENS DU GROUPE

L'analyse porte sur l'évolution des créances locatives au niveau des bailleurs franciliens du groupe Valophis sur la période 2015-2017 et le traitement social des impayés. La gestion est assurée par Valophis Habitat pour l'ensemble des entités du groupe. De même que pour les charges locatives, les constats effectués lors du contrôle sur les créances locataires s'appliquent de manière identique aux trois bailleurs. Des spécificités propres à chacun existent toutefois.

5.4.1 Évaluation du processus des entités du groupe

Dans son ensemble, la gestion des créances locataires est satisfaisante.

Depuis la réorganisation de la gestion de proximité achevée en 2013, ce domaine est largement décentralisé en agences territoriales. Les chargés de la gestion locative, qui dépendent de la direction de l'action territoriale et du renouvellement urbain (DATRU), suivent les dossiers de la phase amiable jusqu'aux procédures contentieuses. Ils bénéficient du support des conseillers et conseillères sociaux, rattachés à la direction des politiques sociales et de la qualité et des attributions (DPSQA), désormais également positionnés en agences. Au siège, le pôle contentieux de la DPSQA assure la relation avec les huissiers et les avocats et gère le recouvrement de la dette des locataires partis (dont la majorité des dossiers est confiée à un cabinet de recouvrement).

L'organisation mise en place a permis une maîtrise de l'évolution des créances des locataires et un accompagnement satisfaisant de ceux les plus en difficulté. Depuis le contrôle précédent, des procédures ont été élaborées et couvrent actuellement l'ensemble des champs.

Cependant, concernant la phase contentieuse, il est rappelé à Valophis Habitat qu'il ne doit pas faire supporter aux locataires les frais de relance et les frais de procédure, en plus des sommes versées au titre des dépenses (art. 700 du code de procédure civile) et que la clause du contrat de location qui le stipule (art. 10 « Frais d'huissier à la charge du locataire ») est considérée comme abusive si elle n'émane pas d'une décision de justice. Pour mémoire, les frais de contentieux quittancés aux locataires ont représenté 713 milliers d'euros en 2017.

Tableau 23 : Stock des créances par entités parisiennes

Montants en milliers d'euros

Organismes du groupe	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017
Valophis Habitat	14,20%	14,60%	13,50%
Valophis La Chaumière Ile-de-France	14,30%	14,90%	13,70%
Valophis Sarepa	16,60%	17,60%	15,30%
Créances totales comptes 411 et 416 / Loyers et charges	14,40%	15,00%	13,70%

Source : données groupe Valophis (états réglementaires)

En résumé, le stock des créances (présents et partis) par rapport au montant total quittancé est plus défavorable en ce qui concerne Sarepa en lien avec un nombre des familles en difficultés notamment économiques plus important. Ainsi, les ménages disposant de ressources inférieures à 60 % des revenus plafonds PLUS représentent 59,7 % des locataires (Référence OPS 2016 IDF : 53.9 %) contre 56,2 % pour Valophis Habitat et 54,9 % pour La Chaumière de l'Île-de-France.

Tableau 24 : Locataires présents - Créances douteuses supérieures à un an

En nombre

Groupe Valophis	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017
Locataires présents créances douteuses supérieures à 1 an	6 929	7 002	5 177	4 674
Evolution		1,10%	-26,10%	-9,70%

Source : données groupe Valophis (états réglementaires)

Il est constaté une diminution des créances douteuses supérieures à un an des locataires présents. Cette situation est favorable puisque plus la dette est ancienne et élevée, plus elle est difficile à recouvrer auprès de locataires.

5.4.2 Analyse du taux de recouvrement

Tableau 25 : Analyse du recouvrement du groupe

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017
Créances clients (N-1)	40 887	40 939	44 085
Produits des loyers (1)	216 987	224 056	231 732
Récupération de charges locatives (2)	68 637	70 954	71 981
Quittancement (3)=(1)+(2)	285 624	295 009	303 713
Créances clients (N)	41 093	44 137	41 736
Pertes sur créances irrécouvrables	-1 308	-1 086	-3 098
Total encaissement (N) (4)	284 109	290 726	302 964
Taux de recouvrement (5)=(4) / (3)	99,47%	98,55%	99,75%
<i>Valeurs de référence</i>	98,92%	98,83%	99,26%

Source : données groupe Valophis (états réglementaires)

Le taux de recouvrement du groupe est d'un excellent niveau (99,75 %) mais il doit être tenu compte de l'impact des pertes sur créances irrécouvrables correspondant à un apurement des créances. Les règles d'admission en non-valeurs des créances des locataires partis ont été modifiées par le bureau du conseil d'administration en mars 2013, notamment en ce qui concerne l'admission en perte des créances jugées irrécouvrables des locataires partis depuis plus de 5 ans.

Tableau 26 : Evolution du taux de recouvrement du groupe

Rubrique		Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017
Groupe Valophis	Taux de non-recouvrement	0,53%	1,45%	0,25%
	Taux de passage en perte	0,46%	0,37%	1,02%
VCIDF	Taux de non-recouvrement	2,46%	2,79%	0,66%
	Taux de passage en perte	0,76%	0,14%	0,80%
Sarepa	Taux de non-recouvrement	1,25%	2,34%	- 0,02%
	Taux de passage en perte	0,75%	0,15%	1,68%
		<i>Sources : Etats réglementaires</i>		

Sur la période 2015-2017, les montants passés en pertes du groupe s'établissent en moyenne à 0,62% du quittancement, conformes à la moyenne des taux de non-recouvrement (0,74% sur cette même période).

Toutefois, Sarepa et VCIF présentent des valeurs inférieures à la moyenne groupe.

Concernant Sarepa, malgré un rattrapage en 2017, le taux de passage en perte s'établit en moyenne entre 2015 et 2017, à 0,86%, taux nettement inférieur à la moyenne des taux de non-recouvrement (0,86%).

Ce constat est beaucoup plus flagrant chez VCIDF avec une moyenne de taux de passage en perte de 0,57% pour un taux de non-recouvrement moyen de 1,97%.

L'OPH justifie ces résultats par l'application au sein du groupe d'une règle uniforme pour l'enregistrement en non-valeur des créances locataires : passage systématique en abandon de créances pour les locataires en dette partis depuis N-2 pour lesquels il n'existe aucune action de recouvrement en cours et pour lesquels il n'y a pas eu d'évolution de la dette. A cela s'ajoute les abandons de créances pratiqués pour les locataires présents dans le cadre du FSH.

Par ailleurs, afin de répondre à l'observation de l'Agence, Valophis Sarépa et Valophis la Chaumière de l'Île-de-France adopteront le même processus de validation des abandons de créances (apurement des comptes clients et enregistrement en non-valeur des créances locatives) que Valophis Habitat avec un passage en conseil.

5.4.3 Analyse de l'évolution des créances des locataires

Le tableau suivant reprend les données comptables concernant les créances des locataires, en analysant leur nature (présents / partis), leur antériorité et leur évolution sur les 3 derniers exercices validés par le CA :

Tableau 27 : Analyse des créances locataires

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017
Produits des loyers (1)	216 987	224 056	231 732
Récupération de charges locatives (2)	68 637	70 954	71 981
Quittancement (3)=(1)+(2)	285 624	295 009	303 713
Locataires présents créances douteuses supérieures à 1 an (4)	7 002	5 177	4 674
Locataires présents créances douteuses inférieure à 1 an (5)	6 557	10 482	9 506
Total locataires présents créances douteuses (6)=(4)+(5)	13 559	15 659	14 180
Locataires partis créances douteuses (7)	8 750	10 586	9 898
Total C/4161 Locataires douteux ou litigieux (8)=(6)+(7)	22 309	26 245	24 077
Autres créances C/ 4162 4164 4165 (9)	0	52	67
Total C/416 Locataires, acquéreurs et clients douteux ou litigieux (10)	22 309	26 297	24 145
Total C/411 Locataires et organismes payeurs d'APL (11)	18 784	17 840	17 591
Total C/411 et 416 Créances locataires et acquéreurs (12) = (10) + (11)	41 093	44 137	41 736
Créances totales C/411 et 416 / Loyers et charges (13) = (12) / (3)	14,39%	14,96%	13,74%
Valeurs de référence	15,52%	15,89%	16,09%
Créances locataires partis / Créances totales	21,29%	23,98%	23,72%
Valeurs de référence	22,37%	22,64%	24,31%

Source : données groupe Valophis (états réglementaires)

Le montant total des créances douteuses augmente de 7,9 % sur la période considérée passant de 22 309 milliers d'euros en 2015 à 24 077 milliers d'euros en 2017. Cette augmentation est proportionnellement plus importante que celle de l'évolution des produits de loyer (+6,8 %) et ce malgré l'admission en non-valeurs de montants de créances irrécouvrables importants représentant 1 308 milliers d'euros en 2015, 1 086 milliers d'euros en 2016 et 3 098 milliers d'euros en 2017. En effet, les entités du groupe réalisent un travail de résorption des créances anciennes en procédant à des admissions en non-valeurs. Compte tenu de cette situation, la proportion des créances locataires partis par rapport au stock global s'élève à 23,7 % (Réf. BO Île-de-France 2016 : 24,3 %).

Le cumul des créances locataires passe de 41 093 milliers d'euros en 2015 à 44 137 milliers d'euros en 2016, soit une augmentation importante de 3 044 milliers d'euros (+ 7,4 %) et plus élevée que celle des loyers des logements (+ 2,25 %). Valophis Habitat indique que la reprise d'une partie du patrimoine de l'OPIEVOY s'est traduite par un stock complémentaire de 543 milliers d'euros mais n'a pas été en mesure d'expliquer la situation d'ensemble. Cependant le stock des créances revient à un niveau de 41 736 milliers d'euros en 2017.

Les créances des locataires partis augmentent de manière significative passant de 8 750 milliers d'euros fin 2015 à 10 586 milliers d'euros fin 2016, soit une augmentation de 21 %. Dans le rapport de gestion de l'exercice 2016, Valophis indique que le montant des congés débiteurs s'élevait à 3 396 milliers d'euros au titre de l'exercice. Le stock des créances des locataires partis est en nette diminution fin 2017 représentant 9 898 milliers d'euros compte tenu à la fois de l'admission en non-valeurs de créances irrécouvrables pour un montant significatif et d'une diminution de 7,6 % du nombre des départs de locataires en dette en 2017 par rapport à l'exercice précédent (montant des congés débiteurs s'élevant à 2 518 milliers d'euros).

Parallèlement, il est constaté une augmentation des créances douteuses des locataires présents en 2016 suivie d'une diminution l'exercice suivant, ce qui positionne leur montant global à 14 180 milliers d'euros en 2017 contre 13 559 milliers d'euros fin 2015, soit une augmentation, en final, maîtrisée de 4,6 % sur la période, inférieure à celle des produits des loyers.

Globalement, le stock des créances totales des locataires (présents et partis) représente 13,7 % en 2017 (en légère diminution par rapport à 2015 : 14,4 %) des loyers et charges quittancés, soit un niveau inférieur à la valeur de référence (16,1 % en 2017).

5.4.4 Dispositif de prévention des expulsions

En amont de l'accès au logement, Valophis recherche l'adéquation du logement en fonction de la situation du ménage et, si besoin, mobilise les aides à l'accès au logement : avance Loca-Pass, aides financières FSL/FSH (Fonds de Solidarité Logement /Habitat), APL, aides aux impayés d'énergie et d'eau....

En lien avec les associations et partenaires compétents, les conseillères sociales accompagnent les personnes vulnérables dans les dispositifs de signature de baux glissants, des mesures d'AVDL (Accompagnement Vers et Dans le Logement).

De même, en cas de retard de paiement de loyers, Valophis Habitat favorise, dans la mesure du possible, les mutations vers un logement moins cher. Lorsque le montant de la régularisation des charges est élevé, un étalement du paiement peut être proposé aux locataires qui le demandent. Valophis a mis en place le dispositif IDEAL proposé par la CAF pour l'ouverture dématérialisée des droits APL.

Dans le cadre du traitement des impayés, les conseillères sociales assurent des rencontres au domicile des locataires en difficulté pour analyser leur situation économique, sociale et familiale et examiner les possibilités de résolution de leurs difficultés (diagnostic social, mobilisation des aides et dispositifs sociaux, mise en place de plan d'apurement...).

Les équipes de l'office mobilisent les instances et partenaires œuvrant à la prévention des impayés et des expulsions locatives : espaces départementaux de solidarité, centres communaux d'action sociale....

Valophis participe de manière active aux commissions locales pour la prévention des impayés et/ou des expulsions, aux CCAPEX (commissions de coordination des actions de prévention des expulsions locatives) et aux commissions FSH. Les équipes de Valophis sont impliquées dans de nombreux dispositifs d'accompagnement (commission vulnérabilité, centres médicaux psychologiques, centres locaux d'information et de coordination....

Les conseillères sociales ont assuré 1 146 rendez-vous en 2017 dont 208 à domicile. Valophis a assisté aux réunions mensuelles des CCAPEX qui ont examiné 50 dossiers pour lesquels 6 bilans diagnostics auprès du FSH ont été sollicités pour une reprise de contact avec les familles et 6 mesures d'accompagnement social par l'AUVM (Association d'Hébergement d'Urgence du Val-de-Marne) ont été financées.

En lien avec les associations et partenaires compétents, 30 ménages ont bénéficié de baux glissants dont 9 ont glissé durant l'année 2017. Fin décembre 2017, Valophis Habitat comptait 329 baux associatifs (AUVM, ARILE [Association Régionale pour l'Insertion et l'Environnement], CCAS...) en cours. 109 ménages DALO ont bénéficié d'une mesure AVDL et 11 d'un AVDL insertion.

Le groupe Valophis assure un accompagnement satisfaisant des locataires pour prévenir les expulsions. 45 expulsions (et un pour squat) ont été réalisés en 2017 contre 36 en 2016. Parallèlement, Valophis a procédé au sursis de 25 expulsions en 2017 contre 36 en 2016.

Valophis Habitat procède auprès de la préfecture à des recours en indemnisation en cas de refus de la réquisition de la force publique pour les expulsions. Au 31 décembre 2017, le montant des recours en indemnisation non encore encaissés s'élève à 809 milliers d'euros (contre 871 milliers d'euros fin 2016).

Un tableau concernant les principales mesures d'accompagnement et de procédures contentieuses est joint en annexe [6.6](#).

Les créances de Valophis Habitat présentent les mêmes caractéristiques que celles du groupe, ce qui apparaît logique puisqu'elles constituent 80 % du stock des créances des locataires du groupe et que les équipes de l'office assurent le suivi de l'ensemble des créances du groupe. Le stock des créances des locataires (présents et partis) représente 13,5 % en 2017 (en légère diminution par rapport à 2015 : 14,2 %) des loyers et charges quittancés, soit un niveau inférieur à la valeur de référence (16,3 % en 2017).

5.5 POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

5.5.1 Caractéristiques des populations logées

Les enquêtes occupation du parc social (OPS) menées en 2016 et en 2018 donnent des résultats qui traduisent un niveau de ressource des occupants du parc inférieur à celui de la moyenne des bailleurs sociaux d'Île-de-France et du département du Val-de-Marne (94).

Tableau 28 : Enquêtes OPS - Tous locataires confondus

En pourcentage

	Pers. Isolées	Ménages 3 enfants et +	Familles mono-parentales	Revenu <20 % *	Revenu <60 % *	Revenu >100 %*	Bénéficiaires d'APL+AL	Ménages de plus de 65 ans
Enquête OPS 2018	30,83	11,11	23	17,79	56	12,64	30,62	22,8
Département 94- 2018	32,97	12,81	21,03	15,98	53,16	14,19	31,26	11,97
Région IdF - 2018	32,73	13,39	21,63	16,38	54,86	14,46	31,73	12,01

* *revenus des locataires en comparaison du plafond de ressources PLUS pour l'accès au logement social.*
Source : données OPH- Enquêtes OPS 2016 et 2018

Ces deux enquêtes présentent un taux de réponse des locataires de respectivement 91 % et 97 % permettant d'obtenir une photographie fiable de l'occupation du parc.

S'agissant des nouveaux entrants, en 2018, près de 76 % d'entre eux présentent des revenus inférieurs à 60 % des plafonds PLUS, en augmentation par rapport à 2016.

Par ailleurs, l'office a mis en perspective les attributions 2018 avec l'obligation d'attribuer un quart des logements, hors QPV, à des ménages aux ressources inférieures au 1^{er} quartile définie par arrêté préfectoral³⁷ ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain. Selon les résultats fournis par l'office, ce dernier répond à l'obligation prévue par les dispositions de l'article L 441-1 du CCH avec un taux de 26,2 % d'attribution de logements situés hors QPV à des ménages dont les ressources par unité de consommation étaient inférieures à ce seuil.

³⁷ Article L 441-1 du CCH et arrêté du préfet du département du Val-de-Marne n° 2018/1294 du 18 avril 2018 fixant le seuil de ressources des demandeurs de logement social du premier quartile en vigueur au 1^{er} janvier 2018 à 9 126 euros par unité de consommation.

5.5.2 Accès au logement

5.5.2.1 Connaissance de la demande

Valophis Habitat enregistre et attribue les numéros uniques départementaux des demandes de logements dans le respect de la réglementation. Grâce à une interface entre l'outil de gestion de l'OPH et le système national d'enregistrement des demandes (SNE), l'OPH a une connaissance fine des demandes de logements en cours. Ainsi, le nombre de demandes en cours au moment du contrôle sur le Val de Marne est de 90 000 sur 720 000 en Île-de-France, soit un taux de 12,5 % du total des demandes de logements. En 2018, près de 13 225 demandes ont été enregistrées par Valophis Habitat en tant que guichet enregistreur.

5.5.2.2 Politique d'occupation du parc de l'organisme

La politique de peuplement de Valophis Habitat traduit sa volonté d'accueillir sur des patrimoines les plus attractifs des ménages fragiles avec un accompagnement adapté : accompagnement vers et dans le logement (AVDL), mise en place du fonds social de l'habitat (FSH)...

Les demandes de mutation des locataires s'élèvent fin 2018 à 3 676 (soit 27,79 % du total des demandes). L'objectif annuel fixé par la CUS en matière de mutation est de 25 %. L'OPH consacre une part importante de ses attributions aux mutations internes, permettant une évolution de ce taux. En 2018, elles représentent 22,06 % du total des attributions (17,54 % en 2017, 19,2 % en 2016).

En application de l'article L442-5-1 du CCH, un recensement des locataires en sur-occupation ou en sous-occupation est effectué par les services de Valophis Habitat et présenté au CA. Ainsi, fin 2018, près de 17 % des locataires de l'OPH se trouvent en situation de sous-occupation (*2 pièces de plus que le nombre d'occupants, soit une personne seule dans un trois pièces*) et inversement 7,3 % des locataires de Valophis Habitat se trouvent en situation de sur-occupation. Pour les cas identifiés, l'organisme propose dans la mesure du possible des solutions de parcours résidentiels.

5.5.2.3 Gestion des contingents

Les réservataires théoriques des logements ont été identifiés :

Tableau 29 : Analyse des réservataires

	OPH Valophis Habitat	Préfet	Mairie	Rég/Dép	Action Logement	Réservation employeur (Poste/Hôpital)	Autres	TOTAL
En pourcentage	25 %	30,1 %	24,2 %	5,2 %	12,1 %	0,3 %	3,1 %	100,0 %

Source : Données OPH 2018

La politique d'attribution des logements, en son point 5 « Les engagements partenariaux de Valophis Habitat », indique que : « Les logements disponibles ou repris aux réservataires ne permettant pas de satisfaire ces engagements, seront remis à disposition des villes favorisant les parcours résidentiels et respectant la politique d'attribution de Valophis Habitat. » Les logements sans réservataire ainsi que ceux rendus disponibles en raison de l'absence de candidat présenté par le réservataire ne sont pas systématiquement repris par l'organisme. Ce dernier confie ainsi à la ville d'implantation, les logements non-réservés de son parc et le soin de sélectionner les futurs locataires. Or, en pratiquant de la sorte, Valophis Habitat intègre, de fait, les logements conventionnés non réservés dans le contingent communal sans respecter les dispositions relatives aux

réservations supplémentaires autorisées à l'article R.441-5 du CCH, notamment la production d'une convention précisant la contrepartie à cette réservation supérieure à 20 % et limitée dans le temps. En conséquence, les réservations non utilisées, qui devraient normalement revenir au bailleur, sont octroyées indument aux collectivités territoriales.

Il est rappelé que l'article R. 441-5 du CCH prévoit que les collectivités disposent d'un contingent maximum de 20 % des logements de chaque résidence en échange de la garantie d'emprunt. Des réservations supplémentaires ne peuvent être consenties qu'en contrepartie d'un apport de terrain ou d'un financement et doivent renvoyer à une convention spécifique avec une durée limitée, ce qui n'est pas le cas pour l'office.

Plus précisément sur cette question, l'organisation des équipes et les procédures de Valophis Habitat, doivent tenir compte de la récente mise en demeure du Préfet de région en date du 29 août 2019, laquelle a expressément enjoint un certain nombre de bailleurs sociaux d'Île-de-France, dont le groupe Valophis, de s'attacher à renseigner avec précision le champ « contingent désignataire » dans le système national d'enregistrement (SNE).

5.5.2.4 Processus d'attribution et de location

Le traitement des dossiers d'attribution est assuré par le service idoine du siège (constitué d'une trentaine de personnes). La gestion des dossiers de demandes de mutation est effectuée par les agences. A l'instar des charges locatives et des créances locataires, Valophis Habitat étant mandaté par La Chaumière de l'Île-de-France et Sarepa pour gérer leurs logements, les procédures d'attributions et de location sont communes à ces trois entités. De fait, les constatations relevées par l'Agence inhérentes à ces deux processus leurs sont également communes. Elles sont énoncées ci-dessous et détaillées en annexe 6.11.

S'agissant des CAL³⁸, elles sont exclues de la convention de gestion et sont du seul ressort de l'organisme propriétaire des logements. De fait, l'ANCOLS a pris le parti de renvoyer leurs analyses au rapport spécifique à chaque organisme.

Les processus d'attribution et de location en vigueur au cours de la période contrôlée présentent des manquements à la réglementation.

Processus d'attribution

- Le représentant « *des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique* » n'est pas présent dans les CAL ;
- Les réservataires ne proposent pas toujours trois dossiers de candidature par logement vacant et le service instructeur de la société fait un usage abusif de la formule « *candidature unique justifiée* ».

Processus de location

- La fourniture aux locataires des annexes réglementaires au contrat de location n'est pas complète ;
- Le bail fait mention de deux clauses abusives ;
- La rubrique relative à la restitution du dépôt de garantie n'a pas été modifiée.

³⁸ Devenues CALEOL (commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements) depuis la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi ELAN).

Les attributions de logements de l'OPH sont prononcées par trois CAL :

- Une commission dédiée au patrimoine de Bonneuil-sur-Marne (issu de la fusion le 1^{er} janvier 2018 avec l'OPH de la commune de Bonneuil-sur-Marne) ;
- Une commission décentralisée sur la commune de Nogent-sur-Marne pour l'attribution des logements cédés dans le cadre d'un bail emphytéotique par l'OPH Nogent Habitat ;
- Une commission d'attribution centrale pour l'attribution des logements de Valophis Habitat.

L'ANCOLS a assisté à la CAL du 4 mars 2019, décentralisée sur la commune de Nogent-sur-Marne au cours de laquelle treize candidats pour 10 logements ont été présentés (soit 1,3 candidats par logement). Elle a également assisté le 5 mars 2019 à la CAL centrale de Valophis Habitat au cours de laquelle 56 candidatures pour 36 logements ont été analysées, puis suivie de la CAL de Valophis Habitat relative au patrimoine de Bonneuil-sur-Marne au cours de laquelle deux candidatures pour deux logements ont été étudiées.

L'analyse du règlement intérieur des CAL de Valophis Habitat (modifié pour la dernière fois en mars 2019) en vigueur au cours de la période contrôlée, appelle les remarques suivantes :

- Il prévoit que la commission d'attribution de Bonneuil-sur-Marne est présidée par le maire de la ville, ce qui est contraire à l'article R.441-9 du CCH selon lequel ce sont « *les membres [de la CAL qui] élisent en leur sein à la majorité absolue le président de la commission* ».
- Parmi les membres titulaires de la CAL de Nogent sur Marne, figure la responsable du service attributions et la responsable d'agence de Fontenay-Nogent sur Marne. Cette présence pose un problème dans la mesure où ces deux personnes se trouvent dans une position d'être juge et partie et prennent des décisions sur des dossiers traités par leurs propres équipes. L'analyse de 90 dossiers d'attribution sélectionnés à partir des PV de CAL des trois dernières années 2016 à 2018 (soit 7 375 décisions d'attribution) a fait apparaître une bonne tenue des dossiers présentés.

5.5.2.5 Attributions aux publics prioritaires

En matière d'accord collectif départemental (ACD), les objectifs annuels dans le Val-de-Marne de 2011 à 2016 n'étaient pas déterminés. Les services de l'Etat procédaient en accord avec les bailleurs sociaux à une labellisation a posteriori. Le nombre de relogements DALO a augmenté sur l'ensemble de la période de la CUS.

Globalement, avec 22,8 % d'attributions de logements aux ménages prioritaires (DALO et ACD) en 2017 et 23,5 % en 2018, l'OPH tend à atteindre les objectifs en matière d'attribution aux publics prioritaires.

5.5.3 Qualité du service rendu aux locataires

L'amélioration de la qualité du service rendu aux locataires est un axe majeur du projet d'entreprise Valophis 2020 avec pour objectifs l'amélioration du traitement des réclamations et du délai de réponse. Cette préoccupation s'est notamment traduite par la certification ISO 9001 de l'activité gestion locative pour les trois bailleurs du groupes Valophis.

Depuis le précédent contrôle, Valophis Habitat a engagé un travail important pour améliorer la qualité du service. Cet engagement s'est notamment traduit par la création d'une plateforme téléphonique assurant le traitement de près de 120 000 appels par an avec un taux de prise en charge de plus de 94 %.

5.5.3.1 Traitement des réclamations

Les espaces d'accueil des locataires (loges ou antennes) sont informatisés permettant ainsi l'enregistrement automatisé des réclamations et leur suivi. Les sollicitations des locataires sont exprimées par courrier, téléphone ou directement auprès des gardiens, conseillers locataires ou agent d'accueil.

La gestion et le traitement des réclamations sont effectués par le « Service Relations Locataires » (SRL), créé en 2011 et situé à Choisy et qui emploie 18 personnes dont une personne encadrante. Compte tenu du projet de réorganisation de la proximité, l'objectif est de passer à un effectif de 30 personnes.

En 2018, ce service a reçu, en moyenne, près de 33 appels par jour et par collaborateur. Mis en place progressivement, depuis 2010, avec le déploiement d'un outil informatique spécifique et un numéro d'appel unique, cette organisation assure gestion, suivi et traçabilité des sollicitations, 24 heures sur 24 et 7 jours sur 7. En périodes d'astreintes et de suractivités, ces équipes sont aidées par un prestataire extérieur.

Le nombre de sollicitations enregistré en 2018 au niveau du Groupe s'élève à 170 815, soit une augmentation de 38,5 % depuis 2014. Le taux de traitement des sollicitations s'élève à 79 % fin 2018, soit en recul de près de 5,7 points depuis 2015 malgré une évolution de 8,5 % du nombre de collaborateurs travaillant au sein du SRL sur cette même période.

Si la clôture des sollicitations (transfert de la sollicitation au prestataire) par les personnels du SRL augmente significativement (+32,5 %), le taux de réouverture³⁹ dans le mois suivant la clôture de la sollicitation augmente sensiblement (+36,5 % pour cette même agence) (cf. Annexe 6.4).

Ces constats doivent interpeller l'office sur les conditions et la qualité de traitement des sollicitations et plus largement sur l'efficacité du SRL alors même que les moyens mis en œuvre pour améliorer la qualité du service rendu au locataire sont de plus en plus importants.

5.5.3.2 Gestion de proximité

L'organisation de la proximité, qui prévalait jusqu'à fin 2012, s'appuyait sur trois directions territoriales. Depuis cette date, les directions territoriales ont disparu au profit des agences et des fonctions supports.

Au niveau du groupe, la proximité relève désormais de la Direction de l'Action Territoriale et du Renouvellement Urbain (DATRU) de Valophis Habitat et des dix agences sous son autorité. L'accueil des locataires est effectué également dans 160 points d'accueils (loges gardiens) toutes informatisées.

Le service de la proximité de Valophis Habitat, emploie fin 2018, près de 50 % du personnel de l'office dont 287 gardiens et employés d'immeuble. Le ratio actuel est de 1 gardien pour 127 logements légèrement supérieur aux dispositions de l'article R.127-1 du CCH relatif au nombre de gardiens ou d'employés de gardiennage en zones urbaines sensibles.

Les agences, d'environ 50 personnes chacune, sont constituées de chefs d'agence (prochainement renommé directeur d'agence), d'adjoints au chef d'agence (encadrant les équipes chargées de la gestion locataire et conseiller social), de responsables de secteur ou d'antenne (encadrant les gardiens), de chargés de gestion locative (gérant la vie du bail), de gardiens, de personnels détenteurs de compétence en support rattachés aux directions du siège mais positionnés en service de proximité (conseillères sociales et référents techniques).

³⁹ Le nombre d'ouvertures pour des sollicitations déjà enregistrées et clôturées non pas sur la base d'une prestation réalisée et vérifiée mais sur l'information au prestataire ou son accusé de réception

Les gardiens sont notamment chargés des relations avec les locataires, de la surveillance des prestataires intervenant sur le patrimoine et du recouvrement des impayés dans leur premières phases (10 premiers jours). Le nettoyage extérieur et intérieur des parties communes et le service des ordures ménagères sont sous traités à des prestataires externes dans le cadre d'un accord cadre à bons de commandes, issu d'un marché renouvelé en 2019 pour une durée de 12 mois reconductible trois fois.

En septembre 2016, le groupe Valophis a mené une réflexion sur un nouveau contenu de leur métier et sur une autre organisation locale, susceptibles d'améliorer le modèle économique actuel qu'il ne considère plus viable du fait d'un temps de travail global des gardiens qui se trouve réduit, des aspirations des gardiens à plus de sécurité dans l'exercice de leur métier et une volonté de réduire les charges locatives pour faire face à la paupérisation des locataires.

Une nouvelle organisation des gardiens est progressivement mise en place⁴⁰. Elle repose sur l'application d'un ratio de 1 gardien pour 180 logements (puis 1 gardien pour 300 logements en 2020), l'abandon des tâches ordures ménagères et nettoyage, le regroupement des gardiens en équipes et la capacité de remplacer les gardiens absents via le pôle appui constitué de gardiens volants.

En mai 2019, 15 % des effectifs gardiens sont concernés par ces nouvelles dispositions. Par ailleurs, le taux de récupération des charges gardiens pour les secteurs concernés est passé de 75 % à 31 %.

Cette nouvelle organisation devra toutefois être évaluée à moyen terme, pour faire la preuve de son efficacité notamment au titre du maintien de la qualité du service rendu et de l'absence d'augmentation des charges récupérables. Elle devra être soumise à la validation de l'ensemble des CA des entités du groupe (seule une information a été formulée au sein du CA de l'OPH).

Par ailleurs avec un objectif d'un gardien pour 300 logements le groupe contreviendrait aux dispositions réglementaires de l'article R.127-1 du CCH relatif au nombre de gardiens ou d'employés de gardiennage.

5.5.3.3 Politique d'accessibilité du patrimoine et adaptabilité des logements

La part croissante des personnes âgées parmi ses locataires (22,8 % en 2018 pour l'OPH soit un taux deux fois supérieur aux moyennes Ile-de-France) et la législation relative à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments recevant du public (ERP) ont conduit le Groupe Valophis à réaliser sur l'ensemble de son patrimoine (Valophis Habitat, La Chaumière de l'Île-de-France et Sarepa) des travaux d'accessibilité des immeubles et d'adaptation des logements.

L'agenda d'accessibilité programmée (Ad'AP), déposé en septembre 2016 concerne 233 commerces, les 10 espaces accueil des⁴¹ locataires (EAL). Les Agences sont actuellement accessibles et feront prochainement l'objet d'une attestation d'accessibilité de la part de l'AMO. L'agenda étale les travaux de mise en accessibilité sur quatre ans en fonction des secteurs d'implantation géographique des ERP, l'échéance étant prévue en décembre 2020.

Fin 2018, les 10 agences de proximité du groupe Valophis Habitat ainsi que les 10 EAL (espaces accueil des locataires) sont accessibles aux personnes à mobilité réduite.

⁴⁰ Le projet d'évolution de la politique de gardiennage a fait l'objet d'une présentation aux organisations syndicales lors d'un CE extraordinaire qui s'est tenu le 20 septembre 2016.

⁴¹ Concerne les points d'accueil de plus de 50 m²

En 2018, 12 725 logements, ainsi que 2 897 cages d'escalier étaient codifiés afin d'améliorer la connaissance des partenaires, dont les réservataires, sur leur niveau d'accessibilité et d'adaptation. Fin 2018, 117 logements ont été attribués ou remis en location, 118 demandes de mutations de personnes âgées ont été satisfaites et 101 mutations ont été réalisées pour des locataires présentant un motif de demande lié au handicap ou à l'âge.

Ces travaux d'adaptation se caractérisent par le remplacement de la baignoire par une douche (financés sur une enveloppe en fonds propres pour chacune des entités) et le traitement des demandes par le passage d'un ergothérapeute, en diffus (financé par le dégrèvement de TFPB ou hors dégrèvement par un financement sur fonds propres et subventions de la CNAV).

Le PSP 2016-2020 prévoit un budget de près de 900 milliers d'euros consacrés à l'adaptation des logements. Par ailleurs, les travaux de réhabilitation en lien avec les personnes à mobilité réduite (PMR) s'élèvent à 4 890 milliers d'euros sur la période du PSP. Enfin, dans le cadre du contrat d'objectifs et de moyens, Valophis Habitat s'est engagé à poursuivre et renforcer sa politique en faveur des personnes âgées et handicapés.

Par ailleurs, un engagement pour permettre aux personnes âgées de se maintenir à leur domicile de manière autonome a été formalisé le 13 juin 2016 dans une charte cosignée avec le ministère des affaires sociales et de la santé.

5.6 STRATÉGIE PATRIMONIALE

5.6.1 Analyse de la politique patrimoniale

La stratégie patrimoniale de Valophis Habitat est conditionnée par les engagements pris avec le conseil départemental du Val-de-Marne dans le cadre des contrats d'objectifs et de moyens, signés en 2011, puis en 2016 (période 2016-2020).

L'OPH s'engage notamment à poursuivre son objectif de production de logements avec la réalisation de 2 500 logements sociaux sur la période du contrat dont 200 logements prévus dans le cadre du NPNRU d'Orly-Choisy ainsi que la réhabilitation de plus de 3 200 logements.

Par ailleurs, la CUS 2011-2016 fixe les engagements contractuels entre l'Etat et Valophis Habitat. Elle fait l'objet d'un bilan bisannuel. Cette dernière a été prorogée jusqu'à fin 2018. La conclusion des nouvelles CUS est reportée au 1^{er} juillet 2019 (article 104 de la loi ELAN).

En matière d'offre nouvelle, l'office a atteint ses objectifs (102 %). Le nombre de logements mis en service dépasse de 3,6 % les engagements de la CUS. Cependant en matière de réhabilitation du patrimoine et de remplacement de composants, l'OPH n'a pas été en mesure d'atteindre les objectifs fixés avec un résultat en 2016, 11,8 % inférieur à l'engagement CUS.

Les mises en service de logements foyers dépassent les objectifs de la CUS 2011-2016. Ainsi, ont été mis en service entre 2011 et 2016, 550 logements-foyer, résultat supérieur à l'engagement initial.

Valophis Habitat a élaboré son troisième PSP portant sur la période 2016-2020. Ce dernier a été approuvé par le CA de septembre 2017. Ce PSP intègre près de 80 % des engagements contractuels pris dans le cadre du contrat objectifs moyens. Il ne prend cependant pas en compte le patrimoine issu de la fusion avec l'OPH de Bonneuil sur Marne, ce dernier disposant de son propre PSP.

5.6.2 Évolution du patrimoine

5.6.2.1 Offre nouvelle

Tableau 30 : Evolution du patrimoine

	Parc au 1er janvier	Construction	VEFA	Acquisition amélioration (Aa)	Achat en bloc	Vente	Démolition	Mvts divers Aa déjà dans le patrimoine	Parc au 31 décembre	Évolution
2014	34 314	416	165	13		117	513	-16	34 262	-0,2 %
2015	34 262	374	67	66	528	280		115	35 132	2,5 %
2016	35 132	950	137	75	785	112	363	-146	36 458	3,8 %
2017	36 458	550	219	19	226	321	131	21	37 041	1,6 %
2018	37 041	173	193		2 649	95	226	-11	39 724	7,2 %
Total	34 314	2 463	781	173	4 188	925	1 233	-37	39 724	15,8 %

Source : Données OPH

L'évolution du patrimoine sur la période contrôlée a relevé principalement des mouvements d'achats et de ventes croisées entre les bailleurs du groupe Valophis dans le cadre du remembrement territorial.

Le prix de revient final total par m² de surface habitable s'élève en moyenne à 3 245 euros HT s'agissant des constructions neuves en maîtrise d'ouvrage directe et à 3 045 euros HT pour celles en VEFA. A titre indicatif, la moyenne en Île-de-France se situe à 2 957 euros HT en maîtrise d'ouvrage directe et 3 056 euros HT en VEFA (source DGALN-Infocentre SISAL - janvier 2017).

L'année 2018 a été marquée par l'intégration du patrimoine anciennement détenu par l'OPH de Bonneuil-sur-Marne (2 600 logements) suite à la fusion, au 1^{er} janvier 2018, avec l'OPH Valophis.

Les prévisions de livraison de logements familiaux sont les suivantes :

- En 2019, 266 logements locatifs sociaux (59 PLAI, 183 PLUS, 24 PLS) et 440 logements-foyer ;
- En 2020, 430 logements locatifs sociaux (65 PLAI, 144 PLUS, 58 PLS).

5.6.2.2 Exercice de la fonction maîtrise d'ouvrage

La fonction de maîtrise d'ouvrage est exercée par le GIE pour ce qui concerne les constructions neuves et par la Direction technique et du patrimoine (DTP) pour les réhabilitations, les démolitions et les résidentialisations.

La DTP comprend 21 personnes dont 7 responsables de programmes et chefs de programmes. Son intervention est initiée par le comité d'engagement, à qui il revient de mettre en pratique le PSP et de définir un certain nombre de règles attachées à de l'opération, comme son coût.

5.6.3 Maintenance du parc

5.6.3.1 Entretien du patrimoine

L'entretien du patrimoine du groupe Valophis est partagé entre la direction technique du patrimoine et la direction de la maintenance et du patrimoine. Au sein de la Direction de la Maintenance et de l'exploitation une personne est dédiée au suivi administratif des foyers et de la relation avec les gestionnaires, sous la responsabilité de la chef du Service des Baux Spéciaux (Direction de la Maintenance et de l'Exploitation).

La régie contribue également à la maintenance du parc. A fin 2017, ses interventions ont représenté 18,8 % du total des coûts de maintenance dont 8 % attribué au coût de son personnel. Elle intervient dans les logements pour la remise en état technique avant relocation (tous corps d'état sauf sol et peinture) et dans les parties communes pour certains travaux (réfection des halls et des cages d'escaliers, gestion de la signalétique), selon une programmation établie annuellement avec les agences qui disposent chacune d'une enveloppe budgétaire dédiée (notamment à l'amélioration de l'attractivité du patrimoine). Les travaux qu'elle ne peut effectuer, faute de capacités suffisantes, sont confiés à des entreprises.

Le niveau de maintenance sur le parc représente un coût au logement (558 euros) inférieur à celui observé dans les organismes comparables (774 euros) mais cependant en augmentation sur la période 2013-2017 passant au global de 47 478 milliers d'euros en 2013 à 62 385 milliers d'euros 2017. La visite de patrimoine a permis de constater que les résidences sont bien entretenues. L'Agence appelle cependant l'attention de l'OPH sur la nécessité d'une vigilance en direction des résidences les plus modestes, à l'instar du « 18 Fontaine » à Villeneuve-le-Roi, « Jules Ferry » à Villeneuve-le-Roi, faisant apparaître des façades nécessitant des travaux de ravalement importants et présentant une absence de sécurisation de l'accès aux caves ainsi que la présence d'encombrants dans ces dernières. L'état du patrimoine racheté à l'OPH de Bonneuil-sur-Marne n'appelle pas de remarque particulière, présentant même une source de revenu net du fait de sa qualité.

Afin d'obtenir une approche plus globale du niveau d'intervention de l'OPH dans son parc, il convient d'ajouter aux charges de maintenance, les dépenses d'investissements (additions et remplacements de composants). L'Agence relève globalement que le montant des dépenses d'investissement sont supérieurs à celui des dépenses d'entretien courant et gros entretien (représentant 60 % du coût total de l'entretien du parc), confirmant l'orientation stratégique prise par l'OPH en la matière (cf. tableau n° 24). Cette gestion permet de fait d'optimiser les dépenses en matière d'entretien (comme cela est actuellement le cas) et de bénéficier des économies d'échelle réalisées grâce aux réhabilitations.

Ainsi, le coût total d'intervention sur le parc au logement n'a cessé d'augmenter et se situe fin 2018 à 1 383 euros au logement, supérieur à la valeur de référence des organismes comparables (1 209 euros au logement).

Tableau 31 : Analyse de l'activité de réhabilitation

Année	2014	2015	2016	2017	2018	TOTAL
Logements réhabilités	2 890	592	998	1 002	232	5 714

Source : Données OPH - Direction Technique et du Patrimoine – Juin 2019

Valophis Habitat conduit une politique ambitieuse de travaux sur son patrimoine. Sur la période contrôlée 5 714 logements (correspondant à 42 résidences), soit 15,7 % du patrimoine en propre (hors foyers) ont fait l'objet d'une réhabilitation pour un total de 152 millions d'euros dont 3 014 réhabilitations dans le cadre du programme de rénovation urbaine (ANRU). Le coût moyen des réhabilitations s'élève à 32 000 euros par logement.

Selon le PSP 2016-2020, la poursuite de la réhabilitation devrait concerner près de 8 698 logements. Par ailleurs, en matière de foyers, dans le cadre du PSP 2016-2020, quatre établissements spécialisés (Foyer Georges Sand à Choisy-le-Roi, résidence Gorges Méliès à Orly ainsi que la résidence des presles), soit au total 158 équivalent-logements, devraient faire l'objet de travaux de réhabilitation pour un montant total estimé de 6,2 millions d'euros.

Concernant les travaux de remise en état des logements, selon une décision de la direction du 25 septembre 2018, les pertes liées à l'application de la RLS seront compensées par une réduction des dépenses d'entretien du patrimoine avec notamment un budget de remise en état des logements limité à 3 000 euros au logement (4 250 euros en moyenne en 2016 et 2017).

Cependant, au regard de la situation financière optimale de l'OPH, une telle décision pourrait être remise en cause.

5.6.3.2 Diagnostic de performance énergétique et réhabilitation thermique

L'ensemble des diagnostics de performance énergétique (DPE) a été réalisé en 2016/2017 en réponse au précédent contrôle de la MILOS. Seuls les commerces et les foyers n'ont pas fait l'objet d'un DPE, pour lesquels un nouveau marché devrait être passé d'ici fin 2019. L'OPH n'a pas été en mesure de transmettre à l'ANCOLS un état de synthèse des DPE.

Seul un bilan carbone complet de son patrimoine, constitué à partir des consommations générées par son activité locative, a été transmis à l'Agence :

Tableau 32 : Bilan énergétique du patrimoine Valophis Habitat

ETIQUETTES	En pourcentage du patrimoine
A	0,74 %
B	3,46 %
C	39,67 %
D	42,20 %
E	12,44 %
F	1,42 %
G	0,07 %
TOTAUX	100 %

Source : Données OPH 2018 - Extrait du bilan carbone 2017

Concernant les logements à étiquette énergétique E, F et G, ils devraient faire l'objet de réhabilitations thermiques, dans le cadre de la mise en place des travaux de priorité 1 inhérents au PSP. Toutefois, aucune planification dans le temps n'est prévue.

Sur les cinq dernières années, l'OPH a procédé à la réhabilitation thermique de 4 336 logements, soit 12 % du parc (hors foyers et logements gérés pour le compte de tiers). Cela représente 76 % des réhabilitations.

En matière de foyers, dans le cadre de la programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement, Valophis Habitat a pris ses dispositions pour traiter 60 % des structures les plus énergivores avant 2020 pour lesquelles les gestionnaires auront donné leur accord, soit 340 équivalents logements.

Une 3ème ligne de quittance est appliquée à 443 logements réhabilités dans le cadre d'une rénovation thermique (correspondant à 26 résidences). Un accord a été signé en décembre 2011 dans lequel Valophis Habitat s'engage à revenir sur les économies réelles et à présenter un comparatif avec les économies théoriques et à reprendre le prix de l'énergie s'il s'avère après réhabilitation inférieur à celui de la concertation. C'est ainsi que sur six opérations livrées pendant la période de contrôle près de 136 299,73 euros ont été remboursés aux locataires sur l'avis de quittance d'août 2016.

5.6.3.3 Sécurité dans le parc

En matière de sécurité, Valophis Habitat a embauché en 2014, un délégué général à la sécurité. Un groupe de travail sur la sécurité/tranquillité résidentielle a été mis en place dans le cadre des réunions de CCL. Un guide de protection du personnel a été également élaboré. Un contrat départemental de sécurité et de prévention de la délinquance dans le logement social a, par ailleurs été signé en 2012 par l'AORIF⁴² avec le préfet et le procureur de la République du Val-de-Marne. Valophis Habitat a entrepris des travaux visant à améliorer la sécurité du patrimoine : installation de caméras (1 155 caméras de surveillance sur 96 sites), augmentation de l'éclairage, mise en place de vidéo protection. Au total, sur la période contrôlée, près de 2 386 milliers d'euros ont été dépensés à des fins de sécurité.

Le plan de reconquête des parkings se poursuit avec la multiplication des démarches commerciales (opérations de parrainage, 2^{ème} place à prix réduit...) et une communication renforcée (partenariat avec des agences immobilières, panneaux d'affichages...). Près de 20 parkings diagnostiqués « problématiques » ont bénéficié de travaux : renforcement de l'éclairage et des accès. Au total, 38 parkings bénéficient de la mise en place de vidéo-surveillance ou d'une réhabilitation. En parallèle, l'office poursuit le partenariat avec un prestataire commercialisant en ligne des places de parking.

Le patrimoine de l'ex-OPH de Bonneuil et quelques immeubles acquis récemment, dépourvus de systèmes de contrôle d'accès, ne respectent pas les prescriptions de l'article R.271-4 du code de la sécurité intérieure. L'OPH doit prendre les mesures nécessaires afin de se mettre en conformité avec la réglementation.

- Ascenseurs

Le parc ascenseurs de l'OPH comprend 714 appareils répartis sur 223 groupes immobiliers. Selon les éléments transmis par l'OPH près de 111 ascenseurs ont fait l'objet d'une modernisation ou d'un remplacement entre 2014 et 2017.

Les contrôles techniques obligatoires et les mises en sécurité (article R.125-2-4 du CCH) sont effectués régulièrement sur l'ensemble des appareils du patrimoine.

Les bilans d'activité de 2017 et 2018 des deux ascensoristes font état d'un nombre d'interventions techniques annuelles sur certaines résidences dépassant la moyenne de 6 pannes techniques. Il s'agit notamment des résidences situées 6, allée Mulâtresse Solitude (20 interventions⁴³), 11 rue du Rouergue (18 interventions⁴⁴) et la résidence vallée aux renards (23 interventions⁴⁵).

Par ailleurs, l'office dispose depuis 2016 de son propre logiciel (portail extranet Vizavy) permettant de recenser les pannes et de distinguer les appareils critiques présentant un fort taux de pannes. La moyenne des interventions en raison de pannes se situe pour l'année 2018 à 16,6. Toutefois, les résidences du « Château –

⁴² Association régionale HLM en Île-de-France

⁴³ Résidence livrée fin 2014 équipée d'ascenseurs nécessitant des travaux de fiabilisation (inhabituels sur des appareils neufs). En 2020, les trois ascenseurs présentaient un taux de disponibilité proche de 100% avec deux pannes sur l'année.

⁴⁴ Site sensible avec mauvaise utilisation des appareils (vandalisme). En 2020, le nombre de pannes par ascenseur est de 7 avec un taux de disponibilité de 99,32%

⁴⁵ 23 interventions sur 8 appareils. Les travaux de modernisation des appareils sont intégrés dans le projet de réhabilitation de la résidence en 2021/2023.

Cité Verte 1-461 ⁴⁶» à Créteil-Bonneuil et « les Boullereaux 1-7-4 ⁴⁷» à Champigny-sur-Marne présentent un nombre d'intervention respectif de 87 et 68 interventions annuelles dont 44 et 22 dues à une défaillance technique.

Valophis Habitat précise que les données issues des bilans annuels des ascensoristes et l'outil de suivi des pannes dont dispose le Groupe ne permettent pas d'identifier avec précisions la nature des pannes ainsi que leurs durées. Ces dernières sont précisées par le prestataire à l'issue des interventions.

Selon l'OPH, les ascenseurs de ces résidences devraient faire l'objet de remplacement des portes palières et de travaux de modernisation.

Les engagements de la CUS 2011-2016 prévoyaient un taux moyen (nombre de pannes de plus de 24h/ nombre d'ascenseurs du parc) de 0,16 sur la période de la CUS. Les résultats de Valophis font apparaître une moyenne un taux de 0,37 en 2015 et 0,74 en 2016, soit largement supérieurs aux objectifs fixés. Valophis indique que les outils pour comptabiliser précisément les seuls arrêts de plus de 24h (hors vandalisme) ne présentent pas la fiabilité attendue. Selon lui les pannes techniques des appareils s'élèveraient à :

- 2016 : 4,29 pannes techniques
- 2017 : 4,66 pannes techniques
- 2018 : 3,97 pannes techniques.

- Amiante

L'OPH ne réalise les diagnostics amiantes des parties privatives (DAPP) que lorsque le logement est remis en location contrairement aux dispositions réglementaires (article R.1334-16 du code de la santé publique faisant suite au décret n°2011-629 du 3 juin 2011 et ses arrêtés d'application).

L'OPH a passé un marché à bons de commandes (67/7932) en août 2017, pour « *la réalisation et la mise à jour des diagnostics réglementaires et repérage de l'amiante avant travaux de remise en location de logements* » prévoyant l'établissement notamment des DAPP à la libération des logements ou lors de travaux. Par ailleurs, les immeubles réhabilités ont fait l'objet d'un diagnostic amiante sur les parties privatives et d'un traitement en cas de présence d'amiante.

Il a recensé les éléments amiantés des parties communes des immeubles en 2006 et un contrôle visuel a été effectué sur les listes A et B en 2018.

Suite à l'observation de l'agence, Valophis Habitat s'engage à réaliser des DAPP par échantillonnage sur deux logements occupés de typologie différente par immeuble, dans les immeubles dont aucun logement n'a fait l'objet d'un diagnostic. La méthode se base sur la visite d'un logement et la constatation visuelle de la présence ou non de matériaux de la liste A (flocage, calorifugeage et faux-plafonds uniquement) et de leur état de conservation le cas échéant.

5.6.4 Ventes de patrimoine à l'unité

Conformément aux dispositions de l'article L. 443-7 du CCH, le CA se prononce chaque année sur sa politique de vente. Compte tenu de la tension du marché locatif dans le Val de Marne et de ses engagements auprès du

⁴⁶ 87 interventions sur 15 ascenseurs. Remplacement des portes palières et treuils. En 2020 le nombre de pannes est en baisse et le taux de disponibilité est de 95,44%.

⁴⁷ 68 interventions sur 21 ascenseurs. Le remplacement des portes palières est prévu pour 2021.

conseil départemental, l'organisme a choisi de ne pas vendre de patrimoine à l'unité durant la période contrôlée. Toutefois lors du CA du 19 octobre 2017, Valophis Habitat n'a pas écarté la possibilité de « réfléchir à d'autres stratégies » dont la vente HLM fait partie, afin notamment de compenser la baisse de l'APL, favoriser l'accession sociale et la mise en place de la RLS.

Cependant, la politique de vente des logements pourrait être favorisée afin de permettre à certains locataires de s'inscrire dans un parcours résidentiel par le biais de la SCP d'Hlm Expansiel Promotion.

5.6.5 Renouvellement urbain

Le groupe Valophis est engagé dans 10 projets de renouvellement urbain dont sept projets dans le cadre du programme national de rénovation urbaine (ANRU 1), en particulier à Bonneuil-sur-Marne, Champigny-sur-Marne, Choisy-le-Roi, Créteil, Orly et Trappes.

Le bilan du premier volet de rénovation urbaine a concerné 2 242 démolitions, 2 799 constructions, 3 014 réhabilitations et 4 117 résidentialisations de logements. Le coût total de ces opérations a représenté 1.1 milliards d'euros dont 643 millions d'euros sous maîtrise d'ouvrage Valophis.

Fin 2018, les opérations conventionnées dans le cadre de l'ANRU sont achevées. Il reste cependant l'aménagement VRD (voierie réseaux divers) du quartier République à Bonneuil-sur-Marne, la finalisation de la diversification de l'offre accession et Foncière Logement à Bonneuil, Créteil « Petit Pré Sablière » et Choisy-le-Roi « Briand Pelloutier ».

Le NPNRU couvrant la période 2015-2024 concerne les quartiers d'intérêt national d'Orly Arc Sud (Navigateurs, Lopofa et Pierre au Prêtre-Racine), Choisy-le-Roi (Navigateurs et la résidence sociale de la remise aux faisans (ADEF)), Créteil (Mont Mesly), Bonneuil-sur-Marne (quartier Fabien), et Trappes-en-Yvelines (square Albert Camus). Les principaux protocoles de préfiguration ont été signés entre 2017 et 2019.

Valophis Habitat s'est engagé par ailleurs dans des opérations de rénovations urbaines (lancées depuis 2014) sans aides de l'ANRU. Il s'agit essentiellement de patrimoine racheté par l'office à ICADE (2 013 logements) dans les communes de Chavilly-Larue et Fresnes.

5.7 DIAGNOSTIC FINANCIER DE VALOPHIS HABITAT

5.7.1 Tenue de la comptabilité

L'office relève de la comptabilité commerciale. Le mandat du commissaire aux comptes (CAC), Cabinet Guibert, a été renouvelé par le CA du 16 décembre 2015, après avis de la commission d'appel d'offres (CAO) réunie le 2 décembre 2015.

Le compte rendu de mission du CAC concernant le contrôle des comptes arrêtés au 31 décembre 2017 fait mention de la nécessaire révision des méthodes d'évaluation des composants des immobilisations. En effet, la décomposition de ceux-ci est faite par application des pourcentages déterminés par le CSTB, pourcentages nationaux découlant de statistiques fournies pour la modification de la comptabilité en 2005 et établies antérieurement. Le CAC indique que cette méthode ne permet pas d'identifier de façon physique la composition des composants une fois opérés des remplacements partiels et que l'office n'a pas, par ailleurs, défini de seuil pour empêcher que le remplacement partiel de composants soit effectué sur des montants non significatifs. Il en est de même de la comptabilisation du bail emphytéotique conclu avec l'OPH de Nogent-sur-Marne concernant le calcul de l'amortissement et de la soulte.

Des écritures comptables, signalés dans le compte-rendu du commissaire aux comptes (CAC), doivent être régularisées (cela concerne le contrôle des comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2017) – cf. annexe n° 6.7 et réponse apportée par Valophis.

Il est constaté que l'office n'a pas procédé à l'inventaire du nouveau mobilier acquis dans le cadre de l'aménagement des locaux du nouveau siège. Compte tenu du montant du mobilier, estimé à 1 450 milliers d'euros, Valophis Habitat est invité à dresser un inventaire complet.

Le premier engagement du Cabinet Guibert (CAC) date de 1990 au moment du passage de l'office de la comptabilité publique à la comptabilité commerciale au 1^{er} janvier 1991.

Le contrôle du marché et des prestations assurées par le CAC par l'Agence fait apparaître des prestations facturées en complément du forfait dont la nature pose question au regard des missions légales du CAC.

L'examen des facturations présentées par le cabinet de commissariat aux comptes fait ressortir des prestations relevant manifestement des missions légales du CAC facturées en complément du forfait. Il en est ainsi par exemple des audits récurrents concernant le traitement comptable des opérations de ZAC et des programmes ANRU, les procédures concernant l'application des règles fiscales (TVA, IS, taxes sur les salaires, taxes foncières) et l'examen des nouvelles règles comptables applicables.

Pour la certification des comptes de l'exercice 2016, le montant annuel forfaitaire initial (indice 2 536 de décembre 2015) de 45 225 euros a été réactualisé sur la base de l'indice 2 623 de mai 2017 à 46 776,50 euros HT. Les prestations ci-dessus mentionnées ont fait l'objet d'un complément de facture d'un montant de 22 241 euros HT (respectivement 3 775,50 euros HT, 15 197,50 euros HT et 3 268 euros HT).

Il en est de même pour l'exercice 2017, avec une facture d'un montant de 64 623 euros HT correspondant au forfait (47 758 euros HT [indice 2678] de mai 2018) et deux prestations complémentaires (4 936 euros HT).

Le Cabinet Guibert, saisi de cette observation par courrier du 12 décembre 2019, a répondu par lettre du 28 février 2020 jointe en [6.8](#).

En réponse à cette observation, Valophis précise que le marché de CAC prévoit des prestations à commandes à l'instar de celles susmentionnées. Elles font donc l'objet d'une facturation distincte de la mission forfaitaire.

Organisation de la direction du contrôle de gestion et de la comptabilité (DCGC)

La DCGC emploie 33 personnes. Elle est structurée en plusieurs services : la comptabilité du groupe Expansiel, la comptabilité de l'exploitation (comptabilité générale, fournisseurs et locataires) et la cellule comptabilité de l'investissement (suivi de l'actif, des emprunts et des subventions). Une cellule en charge plus particulièrement du suivi de la TVA a été récemment mise en place. Le paiement des fournisseurs est assuré par la direction en charge de la trésorerie.

L'office est doté d'un outil informatique pour la tenue et l'actualisation des fiches de situation financière et comptable directement relié à l'outil de suivi de chantiers. Ce dernier permet le suivi budgétaire des opérations et la comptabilisation des dépenses et des financements. L'office procède de façon régulière aux clôtures d'opérations (après un travail de rattrapage des plus anciennes). Par ailleurs, des pré-clôtures sont effectuées trois mois après la date de livraison des opérations afin de dresser un bilan financier provisoire des opérations et identifier les éventuels surfinancements donnant lieu, le cas échéant, à des remboursements. Valophis

Habitat établit chaque année un compte de résultat analytique qui distingue les activités exonérées des activités taxables et de calculer un résultat fiscal⁴⁸.

L'obligation du passage par la plateforme Chorus Portail Pro à compter de 2017 a perturbé le circuit de validation des factures d'exploitation⁴⁹ dématérialisées depuis 2009, ce qui explique que seuls deux fournisseurs (EDF et VEOLIA) sont en EDI⁵⁰ au moment du contrôle. L'office projette de passer 4 nouveaux fournisseurs (Orange, GRDF, Engie et Dalkia) en EDI fin 2019.

Malgré les quelques difficultés rencontrées ayant nécessité des ajustements du système informatique, il est constaté des délais de paiement satisfaisants avec un délai moyen s'établissant à 32 jours en ce qui concerne les dépenses d'exploitation en 2018 et moins de 30 jours pour l'investissement (30 jours au titre du 3^{ème} trimestre 2018 et 23 jours pour le dernier trimestre 2018).

5.7.2 Diagnostic financier

L'analyse financière s'appuie sur les données comptables et financières de la période 2013-2017. Elle est établie à partir de l'outil de diagnostic financier de l'ANCOLS (DIAGFIN OLS) à partir des données issues de la plateforme Harmonia. Pour les comparaisons, le benchmark a été réalisé sur l'ensemble des OPH situés en Île-de-France.

L'ANCOLS n'a pas intégré les comptes de l'exercice 2018 qui n'étaient pas validés par le CA lors de la réalisation de son analyse. Il est cependant constaté que, malgré l'application du dispositif de la RLS sur onze mois de l'année (réduction de loyers d'un montant de 5,5 millions d'euros à laquelle s'ajoute la contribution à la péréquation de la RLS d'un montant de 2,4 millions d'euros), le réaménagement de la dette et la fusion avec l'OPH de Bonneuil-sur-Marne, la santé financière de Valophis Habitat reste bonne.

Les produits des loyers progressent de 10 millions d'euros compte tenu des produits des loyers provenant de l'OPH de Bonneuil-sur-Marne (pour mémoire : 11,3 millions d'euros en 2017), des logements livrés et de l'augmentation des loyers existants. La CAF brute atteint 76,8 millions d'euros en 2018 représentant 37,9 % du CA contre 71,6 millions d'euros et 37,1 % du CA en 2017. Le FRNG passe de 154,6 millions d'euros en 2017 à 204,9 millions d'euros fin 2018.

L'analyse financière réalisée a principalement pour objectif d'apprécier les performances d'exploitation à travers l'excédent brut d'exploitation et la capacité d'autofinancement, la situation bilancielle à travers l'analyse des équilibres de son bilan fonctionnel et de l'encours de dettes, les modalités de financement des investissements et la trésorerie. Enfin, il est procédé à l'examen des perspectives financières à long terme.

⁴⁸ Cet outil sous forme de tableur reprend les comptes de charges et de produits de la comptabilité générale et les éclaire entre activités exonérées (gestion locative, cessions en ZAC...), activités soumises à franchise d'impôt (location de logements intermédiaires, d'antennes et de panneaux publicitaires...) et activités taxables (produits de la location d'équipements géothermiques, cession de locaux commerciaux, ventes de certificats d'économie d'énergie, refacturations hors organismes HLM, cessions de véhicules et de matériels).

⁴⁹ Environ 80 000 factures ont été traitées en 2017.

⁵⁰ L'Échange de données informatisé (EDI) est un échange ordinateur-à-ordinateur de documents commerciaux dans un format électronique standard entre les partenaires commerciaux.

5.7.2.1 Analyse de l'exploitation

Tableau 33 : Excédent brut d'exploitation (EBE) de Valophis Habitat

Montants en milliers d'euros

Montants en milliers d'euros	Exercice 2013		Exercice 2014		Exercice 2015		Exercice 2016		Exercice 2017	
	Montant	%								
Loyers	166 666	97,50%	173 007	98,83%	178 168	98,02%	182 115	96,83%	187 658	97,15%
Écart de récupération de charges	-1 025	0,60%	-3 922	2,24%	-3 140	1,73%	-2 562	1,36%	-3 482	1,80%
Produits des activités annexes	5 292	3,10%	5 965	3,41%	6 735	3,71%	8 518	4,53%	8 997	4,66%
Chiffre d'affaires	170 933	100,00%	175 050	100,00%	181 763	100,00%	188 071	100,00%	193 172	100,00%
Ventes d'immeubles	15 994		7 450		6 993		14 996		10 162	
Production stockée	528		-2 962		9 459		6 972		-1 496	
Production immobilisée (stocks transférés à l'actif)	-2 550		10 348		3 726		0		-84	
Coûts promotion immobilière	-12 964		-13 055		-19 416		-13 840		-7 166	
Marge sur activité de promotion	1 009		1 782		761		8 128		1 416	
Production immobilisée	0		0				137		17	
Produit des activités	171 942		176 832		182 524		196 336		194 605	
Coût personnel (hors régie)	-31 978	18,71%	-34 408	19,66%	-36 658	20,17%	-45 772	24,34%	-41 276	21,37%
Autres charges externes (hors CGLLS)	-11 038	6,46%	-11 795	6,74%	-11 008	6,06%	-11 992	6,38%	-10 170	5,26%
Coût de gestion	-43 016	25,17%	-46 203	26,39%	-47 666	26,22%	-57 764	30,71%	-51 446	26,63%
Charges de maintenance (y.c régie)	-22 557	13,20%	-24 483	13,99%	-25 618	14,09%	-25 525	13,57%	-25 151	13,02%
Cotisation CGLLS					-2 895	1,59%	-2 327	1,24%	-4 420	2,29%
Taxes foncières sur les propriétés bâties	-17 034	9,97%	-17 761	10,15%	-18 324	10,08%	-19 593	10,42%	-20 094	10,40%
<i>Valeurs de référence</i>		13,12%		13,47%		12,99%		13,03%		13,00%
Créances irrécouvrables	-1 408	0,82%	-3 090	1,77%	-911	0,50%	-1 111	0,59%	-2 353	1,22%
Excédent brut d'exploitation	87 927	51,44%	85 295	48,73%	87 110	47,93%	90 016	47,86%	91 142	47,18%
<i>Valeurs de référence</i>		41,69%		41,02%		40,99%		40,48%		38,88%

Source : données OPH (états réglementaires)

L'excédent brut d'exploitation, qui représente le cash-flow tiré de l'exploitation avant prise en compte de l'impact du financement des investissements, est de bon niveau représentant une moyenne de 48,6 % du CA sur la période 2013-2017 (valeur de référence OPH : 40,6 %).

5.7.2.1.1 Les produits d'exploitation : chiffre d'affaires sur la période 2013-2017

Le chiffre d'affaires a progressé régulièrement au cours de la période contrôlée avec une croissance moyenne annuelle de 3,1 %. Les loyers, qui représentent le plus de 97 % du chiffre d'affaires de 2017, passent de 166 666 milliers d'euros en 2013 à 187 658 milliers d'euros en 2017 (+12,6 %). Cette progression s'explique par le développement du patrimoine (le nombre de logements et équivalents-logements a augmenté de près de 8 % en 5 ans) et de l'application d'une politique de loyers à la relocation portés aux plafonds des conventions APL.

La perte financière de la vacance des logements est en baisse sur la période 2013-2017, son niveau passant de 4,6 % des loyers en 2013 à 2,6 % en 2017, avec notamment la réduction de la vacance courante à la relocation (taux moyen de 1,13 % en 2017 contre 1,77 % en 2013) ainsi que la baisse du nombre de logements bloqués dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain (499 logements bloqués fin 2017 contre 691 fin 2013). Les pertes financières de la vacance totale des logements (loyers et charges) s'élèvent à 6 342 milliers d'euros en 2017 représentant 3,4 % des loyers (Moyenne des OPH : 5,7 % - source : DIS 2017).

Les autres produits annexes (8 997 milliers d'euros) correspondent principalement aux refacturations liées à la gestion du patrimoine de Valophis Sarepa et Valophis Chaumière de l'Île de France : rémunération de l'activité de gestion des immeubles réalisée pour le compte de tiers (3 370 milliers d'euros), les prestations rendues à d'autres organismes (1 048 milliers d'euros) et les récupérations des dépenses de personnel (1 627 milliers d'euros). S'ajoutent les produits des activités annexes (2 503 milliers d'euros en 2017) essentiellement composés des ventes de certificats d'énergie, des redevances relais téléphone et des contributions aux économies de charges.

Compte tenu du rythme fluctuant du volume des opérations d'aménagement réalisées et de leur étalement dans le temps, la marge de l'activité aménagement est analysée sur une période de 5 ans. Elle atteint 13 095 milliers d'euros sur la période 2013-2017 provenant essentiellement des cessions de charges foncières, la marge moyenne annuelle représentant 2 619 milliers d'euros, soit 1,4 % du chiffre d'affaire.

5.7.2.1.2 Charges d'exploitation

Les principaux postes de dépenses d'exploitation sont relatifs au coût de gestion, à la maintenance et à la TFPB.

❖ Coût de gestion hors entretien

Les coûts de gestion hors entretien⁵¹ s'élèvent à 51 446 milliers d'euros en 2017 contre 43 016 milliers d'euros en 2013, soit une augmentation moyenne annuelle de 4,6 % bien supérieure à l'évolution annuelle du parc de l'office (+ 2,9 %) et du CA (+3,1 %).

Les coûts de gestion sont relativement stables jusqu'en 2015. A partir de 2016 ils évoluent en dents de scie avec une augmentation importante constatée en 2016 liée à la forte diminution de la quote-part de récupération des rémunérations des gardiens.

Tableau 34 : Coût de gestion normalisé de Valophis Habitat

Montants en milliers d'euros

Exercices	2013	2014	2015	2016	2017
Coût de gestion normalisé	43 016	46 203	47 666	57 764	51 446
Loyers	166 666	173 007	178 168	182 115	187 658
Coût de gestion normalisé / Loyers	25,81%	26,71%	26,75%	31,72%	27,41%
Valeurs de référence	26,98%	27,98%	26,94%	27,72%	27,63%

Source : données OPH (états réglementaires)

Ce constat porte pour l'essentiel sur les dépenses de personnel qui constituent 84,2 % des coûts de gestion en 2017. L'évolution des dépenses de personnel est la suivante :

Tableau 35 : Dépenses de personnel

Montants en milliers d'euros

Exercices	2013	2014	2015	2016	2017
Charges de personnel	35 631	37 443	40 578	42 167	43 322
Personnel extérieur à l'organisme	1 657	1 563	1 179	838	1 227
Déduction pour coûts internes de la production	-2 000	-1 191	-1 906	6 204	0
Déduction pour coût du personnel de maintenance en régie	-3 310	-3 408	-3 194	-3 437	-3 273
Coûts de personnel	31 978	34 408	36 658	45 772	41 276
Coût de personnel normalisé / Loyers	19,19%	19,89%	20,57%	25,13%	22,00%
Valeurs de référence	18,10%	18,53%	18,20%	18,64%	18,94%

Source : données OPH (états réglementaires)

⁵¹ Les coûts de fonctionnement ne tiennent compte ni des cotisations CGLLS et des résultats de mutualisation, ni de l'écart de régularisation des charges (charges récupérables par rapport aux produits récupérés) et ni aux dépenses liées à l'atelier d'entretien enregistrées au niveau de la maintenance.

Les dépenses de personnel augmentent en moyenne annuelle de 6,6 % et représentaient 25,1 % des loyers en 2016. Malgré une diminution de leur montant à partir de 2017, ils restent supérieurs aux valeurs de référence 22 %) représentant 27,6 % des loyers en 2017. En déduisant les produits de la refacturation des dépenses de personnel intra-groupe (1 627 milliers d'euros en 2017), le constat reste le même avec un coût de personnel normalisé retraité de 21,1 % (référence : 18,9 %). Cette situation peut s'expliquer par la baisse du taux moyen de récupération des charges de gardiennage⁵² (61 % en 2014 contre 39,9 % en 2017) qui vient accroître mécaniquement les charges non récupérables.

Les frais généraux, qui s'élèvent à 10 170 milliers d'euros en 2017, sont stables sur la période.

❖ Coût de maintenance

Les charges de maintenance intègrent la part non-récupérable des dépenses d'exploitation des immeubles, d'entretien courant et de gros entretien (GE) ainsi que les travaux réalisés en régie. Pour que l'analyse soit pertinente, il est tenu compte, dans le tableau ci-après, des remplacements de composants qui relèvent comptablement des investissements.

Tableau 36 : Coût d'intervention dans le parc

Montants en milliers d'euros

Exercices	2013	2014	2015	2016	2017
Charges d'exploitation liée aux immeubles	1 899	2 129	2 199	2 337	3 202
Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	8 728	8 727	10 398	9 888	8 636
Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	7 335	8 664	8 440	8 250	8 581
Maintenance locative en régie - Coût du personnel	3 310	3 408	3 194	3 437	3 273
Maintenance locative en régie - Consommations	1 285	1 555	1 388	1 613	1 458
Coût de la maintenance (1)	22 557	24 483	25 618	25 525	25 151
Additions et remplacement de composants	24 921	25 018	16 375	33 530	37 234
Coût total entretien du parc (2)	47 478	49 501	41 992	59 055	62 385
Nombre de logements et équivalent logement gérés (3)	40 310	40 797	42 176	44 307	45 097
Coût de la maintenance au logement en euros (4) = (1) / (3)	560	600	607	576	558
<i>Valeurs de référence</i>	698	738	759	729	774
Loyers (5)	166 666	173 007	178 168	182 115	187 658
Coût de la maintenance / Loyers (6) = (1) / (5)	13,53%	14,15%	14,38%	14,02%	13,40%
<i>Valeurs de référence</i>	15,72%	17,18%	16,65%	16,27%	16,42%
Coût total d'intervention sur le parc au logement (7) = (2) / (3)	1 178	1 213	996	1 333	1 383
<i>Valeurs de référence</i>	1 082	1 136	1 027	1 170	1 209

Source : données OPH (états réglementaires)

Le coût de maintenance en exploitation (hors additions et remplacement de composants enregistrés en investissement) représente un ratio de 558 euros/logement inférieur à celui observé dans les organismes parisiens comparables (774 euros/logement). En revanche, le coût total d'intervention (investissements compris) représente un ratio de 1 383 euros/ logement supérieur à la valeur de référence.

Toutefois, l'effort global d'intervention sur le parc de l'OPH est en augmentation sur la période 2013-2017 passant de 47 478 milliers d'euros en 2013 à 62 385 milliers d'euros 2017.

⁵² Le montant de récupération des salaires des gardiens et employés d'immeubles s'élevait à 3 809 milliers d'euros en 2017 contre 6 008 milliers d'euros en 2013.

Valophis Habitat réalise des réhabilitations importantes des résidences de son parc, notamment dans le cadre de la rénovation urbaine. La visite de patrimoine a permis de constater globalement un niveau d'entretien satisfaisant.

❖ **Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties**

Tableau 37 : Taxe foncière sur les propriétés bâties

Montants en milliers d'euros

Exercices	2013	2014	2015	2016	2017
Taxes foncières sur les propriétés bâties	-17 034	-17 761	-18 324	-19 593	-20 094
TFPB en euros au logement et équivalents en propriété	496	518	522	537	542
Valeurs de référence	554	558	585	594	594
<i>Source</i> : données OPH (états réglementaires)					

Le montant de la TFPB s'élève à 20 094 milliers d'euros en 2017, représentant 542 euros par logement (référence : 594 euros par logement). Valophis Habitat bénéficie d'abattements appliqués aux logements situés en QPV (1 813 milliers d'euros). 77 % du parc de l'office est soumis à imposition sur le foncier bâti (28 596 logements).

L'office bénéficie chaque année de dégrèvements⁵³ obtenus dans le cadre notamment des travaux d'économie d'énergie et de l'adaptation des logements aux handicaps :

Tableau 38 : Dégrèvement des taxes foncières sur les propriétés bâties pour travaux

Montants en milliers d'euros

Exercices	2013	2014	2015	2016	2017
Pour vacance au titre démolition ou travaux Palulos	3 723	2 491	nc		
Pour aménagements aux personnes handicapées et travaux d'économie d'énergie		1704	nc	1 273	1 577
TOTAL	3723	4195	nc	1273	1577
<i>Source</i> : données fournies par l'OPH (DIS)					

⁵³ Les dégrèvements sont comptabilisés en produits exceptionnels.

❖ **Coût des impayés**

Les créances locataires jugées irrécouvrables et validées comme telles par le CA sont comptabilisées en pertes d'exploitation.

Tableau 39 : Analyse du recouvrement

Montants en milliers d'euros

Exercices	2013	2014	2015	2016	2017	Moyenne
Créances clients (N-1)	33 274	34 075	33 751	33 396	35 337	33 967
Produits des loyers (1)	166 666	173 007	178 168	182 115	187 658	177 523
Récupération de charges locatives (2)	58 667	57 516	57 836	59 465	59 948	58 686
Quittancement (3)=(1)+(2)	225 333	230 523	236 004	241 581	247 605	236 209
Créances clients (N)	34 075	33 751	33 396	35 337	33 504	33 504
Pertes sur créances irrécouvrables	-1 408	-3 090	-911	-1 111	-2 353	-2 353
Total encaissement (N) (4)	223 123	227 757	235 448	238 529	247 086	234 319
Taux de recouvrement (5)=(4) / (3)	99,02%	98,80%	99,76%	98,74%	99,79%	99,20%
Taux de non-recouvrement (6) = 100%-(5)	0,98%	1,20%	0,24%	1,26%	0,21%	0,80%
Taux de passage en perte = -Perte sur créances/Quittancement	0,62%	1,34%	0,39%	0,46%	0,95%	1,00%

Source : données OPH (états réglementaires)

L'office mène une politique relativement active d'apurement de ses créances avec un taux moyen annuel de passage en perte (1 % du quittancement) proche du taux moyen de non-recouvrement (0,8 %).

5.7.2.1.3 Capacité d'autofinancement brute et autofinancement net

La CAF, calculée à partir de l'EBE, permet d'apprécier le flux net de trésorerie dégagé par l'exploitation avant remboursement des emprunts locatifs.

Tableau 40 : CAF brute

Montants en milliers d'euros

Exercices	Exercice 2013		Exercice 2014		Exercice 2015		Exercice 2016		Exercice 2017	
	Montant	%								
Excédent brut d'exploitation	87 927		85 295		87 110		90 016		91 142	
Autres charges d'exploitation										-411
Autres produits d'exploitation	268		2 539		1 996		3 909		1 146	
Produits financiers divers	1 623		1 244		1 455		1 546		1 235	
Charges d'intérêts	-33 083		-27 603		-25 533		-23 641		-23 039	
Autres charges financières	0		-326		-271		-214		-126	
Autres produits et charges exceptionnels	1 541		4 448		4 343		1 245		1 686	
CAF Brute	58 276	34,09%	65 596	37,47%	69 101	38,02%	72 861	38,74%	71 632	37,08%
		30,45%		32,65%		33,83%		32,38%		32,68%

Source : données OPH (états réglementaires)

La CAF est de bon niveau sur toute la période et en progression de 23 % sur la période 2013-2017, à la faveur d'intérêts d'emprunts qui diminuent, passant de 33 083 milliers d'euros en 2013 à 23 039 milliers d'euros en 2017.

Tableau 41 : Autofinancement net HLM

Montants en milliers d'euros

Exercices	Exercice 2013		Exercice 2014		Exercice 2015		Exercice 2016		Exercice 2017	
	Montant	%								
CAF brute	58 276	34,09%	65 596	37,47%	69 101	38,02%	72 861	38,74%	71 632	37,08%
Remboursement des emprunts locatifs	41 289	24,16%	46 215	26,40%	51 182	28,16%	55 881	29,71%	60 613	31,38%
Autofinancement net HLM	16 987	9,94%	19 381	11,07%	17 919	9,86%	16 980	9,03%	11 019	5,70%
Valeurs de référence		11,85%		13,00%		12,74%		11,69%		11,56%
Total des produits financiers (compte 76)	1 623		1 244		1 473		1 546		1 235	
Total des produits d'activité (compte 70)	246 619		243 938		249 732		265 094		266 764	
Charges récupérées (compte 703)	58 667		57 516		57 836		59 465		59 948	
Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM	189 575		187 666		193 369		207 175		208 051	
Ratio d'autofinancement net HLM (en %)		8,96%		10,33%		9,27%		8,20%		5,30%
Valeurs de référence		11,00%		12,80%		12,46%		11,55%		11,38%

Source : données OPH (états réglementaires)

Le remboursement d'emprunts locatifs augmente fortement sur la période représentant 31,4 % du CA fin 2017 contre 24,2 % en 2013, ce qui explique la diminution de l'autofinancement net HLM⁵⁴ dont le montant passe de 16 987 milliers d'euros en 2013 à 11 019 milliers d'euros en 2017. Rapporté au chiffre d'affaires majoré des produits financiers, le ratio d'autofinancement net HLM reste au-dessus des seuils d'alerte réglementaires⁵⁵.

5.7.2.2 Structure du bilan

L'analyse fonctionnelle a pour objectif de vérifier l'équilibre financier de la structure de l'office et à évaluer la solidité financière et la pérennité du modèle de développement de l'office. L'excédent du fonds de roulement net global (FRNG) doit permettre le financement de tout ou partie du besoin en fonds de roulement (BFR) généré par l'exploitation, le solde contribuant à alimenter la trésorerie nette. Il s'agit également d'analyser l'évolution des équilibres du bilan fonctionnel, y compris à terminaison des opérations en cours, et de l'encours de dettes.

⁵⁴ L'autofinancement net est calculé selon la méthode introduite par le décret n° 2014-1151 du 7 octobre 2014 (article R. 423-1-4 du CCH). Est désormais pris en compte dans le calcul de cet indicateur l'ensemble des remboursements en capital des emprunts portant sur l'activité locative de l'organisme, y compris les opérations démolies et cédées ainsi que les sorties de composants. Le chiffre d'affaires intègre désormais également les produits financiers.

⁵⁵ Fixés à 0 % sur un exercice et à 3 % en moyenne annuelle sur les 3 exercices consécutifs (arrêté du 10 décembre 2014).

5.7.2.2.1 Evolution du FRNG sur la période 2013-2017

Tableau 42 : Bilan fonctionnel

Montants en milliers d'euros

Exercices	2013	2014	2015	2016	2017	Variation
Capitaux propres	703 751	741 378	758 584	853 950	844 819	141 068
Provisions pour gros entretien	25 800	25 800	25 850	3 250	3 458	-22 342
Autres provisions pour risques et charges	13 432	13 155	10 278	13 917	16 178	2 746
Amortissements et dépréciations	740 383	782 663	836 167	901 445	948 321	207 938
Ressources propres	1 483 365	1 562 996	1 630 878	1 772 561	1 812 775	329 410
Dettes financières	1 170 467	1 210 754	1 309 818	1 393 364	1 411 569	241 103
Ressources stables	2 653 832	2 773 749	2 940 696	3 165 925	3 224 345	570 512
Immobilisations d'exploitation brutes	2 550 815	2 644 164	2 766 717	2 952 635	3 065 827	515 012
Fonds de roulement économique	103 017	129 585	173 979	213 290	158 517	55 500
Immobilisations financières	20 582	16 808	10 257	4 279	3 956	-16 625
Fonds de roulement net global (FRNG)	82 435	112 777	163 722	209 012	154 561	72 126

Source : données OPH (états réglementaires)

L'analyse du bilan fonctionnel met en évidence une amélioration sensible de la structure financière de l'office qui apparaît saine. Le FRNG, qui mesure l'excédent en fin d'exercice des ressources stables de l'organisme sur les emplois stables, a progressé (+126 576 milliers d'euros) sur la période 2013-2016. Une baisse est enregistrée en 2017 s'expliquant pour l'essentiel par un décalage sur 2018 de la mobilisation de financements.

Le FRNG s'élève à 154 561 milliers d'euros fin 2017, représentant 4,8 mois de dépenses mensuelles (Référence : 4,7 mois) contre 82 435 milliers d'euros et 3,1 mois en 2013. En effet, les ressources à long terme varient positivement de 570 512 milliers d'euros sur la période alors que la valeur brute de l'actif immobilisé augmente de 515 012 milliers d'euros. Compte tenu d'une variation des immobilisations financières de - 16 625 milliers d'euros, le FRNG s'accroît de 72 126 milliers d'euros.

Au 31 décembre 2017, compte tenu des dépenses restant à comptabiliser à terminaison des opérations (hors opérations préliminaires) et des financements à recevoir, le FRNG à terminaison des opérations s'élève à 117 252 milliers d'euros.

❖ Ressources propres

Les ressources propres varient de 329 410 milliers d'euros sur la période 2013-2017, les capitaux propres participant à hauteur de 141 068 milliers d'euros.

Tableau 43 : Capitaux propres et résultat net comptable

Montants en milliers d'euros

Exercices	2013	2014	2015	2016	2017
Capital et réserves nets des participations	179 657	186 880	210 557	258 917	277 204
Résultat de d'exercice	7 218	24 007	23 836	18 287	27 051
Subventions nettes d'investissement	516 876	530 491	524 192	576 746	540 564
Capitaux propres	703 751	741 378	758 584	853 950	844 819

Exercices	2013	2014	2015	2016	2017	Cumul
CAF Brute	58 276	65 596	69 101	72 861	71 632	337 466
Dotations/Reprises aux amortissements et provisions	-63 536	-62 784	-69 540	-73 446	-76 622	-345 927
Subventions d'investissement virées au résultat	18 406	23 027	25 115	24 278	29 401	120 227
Produits de cession d'actifs immobilisés	811	8 826	15 933	4 252	27 213	57 035
VNC des immobilisations sorties	-1 343	-10 818	-14 761	-7 303	-22 866	-57 091
Dotations et reprises exceptionnelles	-5 396	160	-2 030	-2 355	-1 708	-11 330
Résultat net comptable	7 218	24 007	23 836	18 287	27 051	100 398

Source : données OPH (états réglementaires)

Le résultat net comptable de la période est composé pour l'essentiel du cumul de CAF qui représente 337 466 milliers d'euros. Le cumul des subventions virées au résultat s'élève à 120 227 milliers d'euros. Les plus-values sur sorties d'éléments d'actifs s'élèvent à 475 milliers d'euros. Il est observé une plus-value comptable des programmes transférés à Sarepa et La Chaumière de l'Île-de-France d'un montant de 2 688 milliers d'euros ainsi qu'une plus-value comptable de 4 275 milliers d'euros de la vente du siège d'Expansiel en 2017. La variation cumulée des charges et produits calculés est négative de 345 927 milliers d'euros. Le résultat cumulé sur la période fin 2013-2017 s'élève à 100 398 milliers d'euros qui vient accroître les capitaux propres.

La provision pour gros entretien passe de 25 850 milliers d'euros fin 2015 à 3 458 milliers d'euros en 2016 du fait de la réforme comptable intervenue, la différence (22 600 milliers d'euros) étant enregistrée en report à nouveau.

❖ Actif immobilisé

Les investissements d'exploitation bruts de la période s'élèvent à 659 200 milliers d'euros (dont 632 368 milliers d'euros au titre de l'activité locative et 26 832 milliers d'euros pour la structure). En particulier, un pic d'investissement (206 871 milliers d'euros) est constaté en 2016 avec la reprise du patrimoine d'ICADE et d'une partie du patrimoine du département du Val-de-Marne de l'ex-Opievoy. Compte tenu des sorties d'actifs immobilisés et mises hors service (144 188 milliers d'euros) la variation de l'actif incorporel et corporel immobilisé s'élève à 515 012 milliers d'euros, passant de 2 551 millions d'euros en 2013 à 3 066 millions d'euros en 2017.

Tableau 44 : Variation de l'actif immobilisé sur la période 2013-2017

Montants en milliers d'euros

Exercices	Investissement	Cessions et	Variation de
Immobilisations incorporelles et corporelles locatives	632 368	141 049	491 319
Immobilisations administratives	26 832	3 139	23 693
TOTAL	659 200	144 188	515 012
Immobilisations financières	1 156	17 542	-16 386
TOTAL	660 356	161 730	498 626

Source : données OPH (états réglementaires)

Les actifs financiers (y compris les intérêts compensateurs représentant – 4 566 milliers d'euros) diminuent de 16 386 milliers d'euros.

Tableau 45 : Autofinancement disponible après investissement

Montants en milliers d'euros

Exercices	2014	2015	2016	2017	Cumul
(+) CAF brute	65 596	69 101	72 861	71 632	279 190
(-) Remboursement des emprunts locatifs	46 215	51 182	55 881	60 613	213 892
Autofinancement net HLM (a)	19 381	17 919	16 980	11 019	65 298
Financements comptabilisés (b)	143 761	160 324	252 183	95 781	652 049
dont emprunts encaissés	107 119	141 508	175 351	102 561	526 539
dont subventions d'investissement	36 642	18 816	76 832	-6 780	125 510
Investissements réalisés ©	127 377	158 749	206 871	167 274	660 271
Solde trésorerie Investissement (b)-(c)	16 384	1 575	45 312	-71 493	-8 222
Autofinancement disponible après investissement (a)+(b)-©	35 765	19 494	62 292	-60 474	57 076

Source : données OPH (états réglementaires)

Il est constaté que les dépenses d'investissement (660 271 milliers d'euros) sont financées principalement par des financements externes. Le conseil départemental du Val de Marne est fortement engagé auprès de l'office dans le cadre des contrats d'objectifs et de moyens (COM) puisque les subventions départementales représentent 15 millions d'euros par an au titre du COM 1^{ère} génération et 13 millions d'euros sur la période 2016-2020 du COM de 2^{ème} génération. La part de l'autofinancement net cumulé de la période (65 298 milliers d'euros), représentant un peu moins de 10 % des investissements, n'a été utilisée qu'à hauteur de 8 223 milliers d'euros. Les emprunts participent pour une part prépondérante au financement des investissements.

5.7.2.2.2 Financement par la dette et annuité locative

❖ Analyse de la dette

Tableau 46 : Evolution de la dette locative

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2013	Exercice	Exercice	Exercice	Exercice
Endettement ouverture	1 144 821	1 178 632	1 212 931	1 318 019	1 413 827
Nouveaux emprunts	87 845	107 119	150 808	162 690	102 561
Remboursement en capital	54 103	72 819	64 845	66 801	89 306
Endettement clôture	1 178 563	1 212 931	1 298 894	1 413 908	1 427 081
Variation capital restant dû	33 742	34 300	85 962	95 889	13 255
Ressources Stables clôture	2 653 832	2 773 749	2 940 696	3 165 925	3 224 345
Variation capital restant dû / Ressources stables	1,27%	1,24%	2,92%	3,03%	0,41%

Source : données OPH (états réglementaires)

L'encours de la dette financière (hors dépôts de garantie, intérêts courus non échus et emprunts affectés aux opérations d'aménagement) a connu une augmentation sur la période, passant de 1 178 563 milliers d'euros en 2013 à 1 427 081 milliers d'euros en 2017, soit une variation de 248 518 milliers d'euros (+ 21 %) en phase avec un fort investissement.

Fin 2017, l'encours de la dette est composé pour l'essentiel par des emprunts indexés sur le livret A (75,4 % de l'encours) et des taux fixes (15,7 %). Un suivi des emprunts est assuré régulièrement. Il est constaté quelques emprunts structurés pour un encours de 20 083 milliers d'euros ne comportant pas de risque au sens de la Charte Gissler. Par ailleurs, d'anciens swaps (échange du taux Euribor+marge ou livret A contre des taux semi-fixes de 3,53 % et 3,38 %) ont été signés en 2010 qui se sont révélés désavantageux compte tenu de l'évolution du marché financier mais qui ne comportent néanmoins pas de risque. L'encours des emprunts couverts par un swap s'élève à 50 534 milliers d'euros fin 2017 (contre 62 464 milliers d'euros en 2013) occasionnant un résultat net sur swaps représentant un surplus d'intérêt annuel de 1 530 milliers d'euros en 2017 (surplus moyen de 1 513 milliers d'euros sur la période 2013-2017).

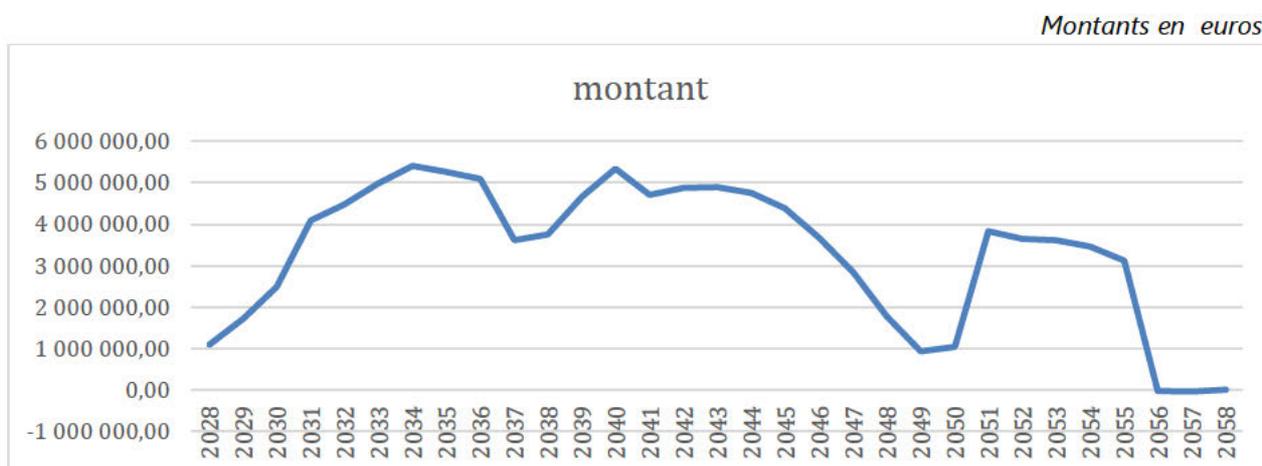
Un réaménagement de prêts souscrits auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) est intervenu en avril 2018 portant sur 291 prêts et un encours de 378 millions d'euros (27 % de l'encours total), se concrétisant par un allongement de la durée de certains prêts de 4 à 10 ans et des baisses de marge sur taux. La renégociation de ces prêts a nécessité des réitérations de garantie des collectivités territoriales.

L'objectif de l'office était de diminuer les annuités de l'ordre de 8 millions d'euros en moyenne par an pendant les dix prochaines années, permettant ainsi une marge de manœuvre générée par le réaménagement de 66 millions d'euros. Toutefois, l'impact de ce réaménagement est pénalisant au-delà de cette période.

Le report de charges financières grèvera la profitabilité à venir de l'office, le surcoût du réaménagement étant estimé à 35 millions d'euros sur une période de 30 ans.

Le graphique ci-dessous permet de constater un surcoût d'annuité compris entre 4 millions d'euros et 5,4 millions d'euros sur la période 2031 à 2045.

Figure 2 : Evolution du surcoût de l'annuité des emprunts CDC liée au réaménagement de la dette sur la période 2028-2058



Source : graphique réalisé à partir des données fournies par l'OPH

Si l'impact du réaménagement de prêts est favorable dans l'immédiat, il pèsera sur la situation financière et les investissements futurs de l'office et sera sensible à toute évolution des taux d'intérêt (y compris du livret A) sur une période de très long terme (dernière échéance prévue en 2058). Toutefois, compte tenu de la volumétrie de la dette de l'office, l'impact de ce réaménagement reste cependant modéré. En effet, sur la base du tableau prévisionnel des annuités des emprunts existants fin 2018 réalisé par l'office, le surcoût de l'annuité de l'exercice 2031 (4 091 milliers d'euros) devrait représenter 7 % de l'annuité totale (57 717 milliers d'euros).

Le groupe Valophis et la CDC, avec le soutien d'Action logement, ont signé une convention sur la mise à disposition de « prêt de haut de bilan bonifié ⁵⁶ » à hauteur de 22 millions d'euros. Au moment du contrôle, l'office négociait deux contrats de 6,5 millions d'euros au titre de la réhabilitation et de 2,8 millions d'euros pour la construction neuve et deux autres demandes étaient en cours d'instruction. Des prêts booster⁵⁷ étaient également en cours d'instruction. Bien que les montants soient encore limités par rapport à sa capacité d'endettement, l'office doit être vigilant à ce que l'effet de levier de ces prêts soit effectif.

⁵⁶ Le prêt de haut de bilan bonifié est un prêt d'une durée de 30 à 40 ans avec une première phase avec un différé total d'amortissement du capital de 20 ans à 0 % et une seconde phase de 10 ans (réhabilitation) à 20 ans (construction) au taux du livret A + 0,60 %.

⁵⁷ Le prêt Booster, dédié au financement des opérations de production de logements locatifs sociaux, est soit un prêt à taux fixe avec différé d'amortissement du capital pendant 20 ans, puis amortissement du capital pendant 20 à 40 ans au taux du Livret A + 0,60 %, soit un prêt à taux fixe sans différé d'amortissement sur des durées de 15, 20 ou 25 ans, en échéances constantes avec une possibilité de préfinancement de 3 à 12 mois.

❖ **Capacité de désendettement**

Tableau 47 : Encours de la dette financière et de la capacité de désendettement

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2013	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017
Endettement (1)	1 178 563	1 212 931	1 298 894	1 413 908	1 427 081
CAFC	55 230	72 605	75 013	79 819	77 489
Endettement / CAFC	21,34	16,71	17,32	17,71	18,42
<i>Valeurs de référence</i>	15,56	15,31	14,67	13,35	14,10

Source : données OPH (états réglementaires)

La capacité de désendettement est évaluée, de façon théorique, en calculant le nombre d'années de CAF qu'il faudrait à l'office pour rembourser la dette, si l'intégralité de sa CAF était consacrée à cet objectif. Le ratio est élevé puisqu'il représente plus de 18 ans. Toutefois, il convient de tenir compte de la durée résiduelle de vie des actifs (plus de 21 ans) qui fait apparaître une situation saine mais avec des marges de manœuvre réduites.

❖ **Evolution de l'annuité de la dette**

Tableau 48 : Variation de l'annuité d'emprunt

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2013	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017
Remboursement des emprunts locatifs (1)	41 289	46 215	51 182	55 881	60 613
Charges d'intérêts (2)	33 083	27 603	25 533	23 641	23 039
Annuités emprunts locatifs (1)+(2)	74 372	73 818	76 715	79 522	83 653
Loyers de l'exercice	166 666	173 007	178 168	182 115	187 658
Annuités emprunts locatifs / Loyers	44,62%	42,67%	43,06%	43,67%	44,58%
<i>Valeurs de référence</i>	31,85%	31,60%	30,44%	30,25%	30,29%

Source : données OPH (états réglementaires)

L'annuité locative des emprunts diminue légèrement entre 2013 et 2014 avant d'augmenter à partir de 2015 parallèlement à l'évolution des investissements de l'office. Sa structure s'est modifiée de manière significative sur la période : la part des intérêts diminue passant de 44 % de l'annuité en 2013 à 28 % en 2017 sous l'effet des faibles taux d'intérêt, en particulier de la forte baisse du taux du livret A (taux de 2,25 % au 1^{er} août 2011 contre 0,75 % au 1^{er} août 2015). La part des intérêts versés passe de 33 083 milliers d'euros en 2013 à 23 039 milliers d'euros en 2017. En revanche, le remboursement annuel du capital augmente sur les cinq ans (41 289 milliers d'euros en 2013 contre 60 613 milliers d'euros en 2017).

En 2017, le coût de l'annuité de la dette locative représente 44,6 % des loyers (Référence : 30,3 %). Le poids de l'annuité locative s'explique par les modes de financement des opérations d'investissement essentiellement porté par des emprunts.

Il est constaté une augmentation importante de l'encours de dette ainsi que des annuités et une capacité d'endettement élevées. Le réaménagement d'une part importante de la dette mené en avril 2018 aura un impact positif pour les dix prochaines années mais une incidence défavorable au-delà de cette période. Enfin, l'office envisage la conclusion de contrats de prêts de haut de bilan bonifiés et des prêts « booster ».

5.7.2.2.3 Besoin en fonds de roulement

Tableau 49 : Besoin en fonds de roulement

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2013	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017
Fonds de roulement net global (FRNG) = (m)-(n)	82 435	112 777	163 722	209 012	154 561
Stocks et encours liés à la promotion immobilière (o)	25 002	22 055	31 440	38 436	36 956
Emprunts promotion immobilière (p)	13 000	5 695	-8 817	21 545	15 850
SCI, SCCV et SCCC - produits constatés d'avances sur cessions (q)	-1 300	-1 300	-1 360	-1 360	0
Portage accession et opérations d'aménagement (r)=(o)-(p)+(q)	10 702	15 060	38 897	15 531	21 106
Créances locataires et acquéreurs (s)	20 158	19 366	17 912	21 434	21 540
Subventions à recevoir (t)	119 865	128 531	100 142	128 335	96 482
Autres actifs réalisables (u)	30 475	33 711	41 503	45 747	38 434
Dettes sur immobilisations (v)	34 591	28 708	24 695	38 921	36 858
Dettes d'exploitation et autres (w)	59 303	55 716	73 758	78 551	92 935
Besoin de Fonds de Roulement (BFR)=(r)+(s)+(t)+(u)-(v)-(w)	87 305	112 244	100 001	93 576	47 769

Source : données OPH (états réglementaires)

Le niveau du BFR est en dent de scie sur la période et atteint son plus bas niveau fin 2017 avec un montant de 47 769 milliers d'euros, du fait notamment de la diminution des créances (principalement des subventions restant à recevoir passant de 128 335 milliers d'euros en 2016 et 96 482 milliers d'euros en 2017) et parallèlement de l'augmentation des dettes à court et moyen terme.

Le BFR de l'activité locative est composé de créances (156 456 milliers d'euros) et de dettes (129 793 milliers d'euros). Les subventions à recevoir constituent l'essentiel des créances. Les créances locataires représentent 21 504 milliers d'euros. Les autres dettes d'exploitation (dettes sur achats d'exploitation et dettes fiscales et sociales) s'élèvent à 36 858 milliers d'euros et les dettes sur immobilisations 92 935 milliers d'euros.

Les subventions à recevoir fin 2017 tiennent compte notamment d'un montant de 54 106 milliers d'euros de subventions du conseil départemental du Val-de-Marne notifiées au titre du COM2. En effet, le conseil départemental a notifié la totalité des subventions prévues pour un montant de 65 millions d'euros en 2016, celles-ci étant encaissées et affectées au fur et à mesure de la réalisation des investissements qu'elles financent. Les subventions notifiées par l'Etat représentant 20 131 milliers d'euros accusent un retard de versement. Valophis Habitat assure un suivi satisfaisant des subventions.

Les dettes d'exploitation progressent, atteignant 92 935 milliers d'euros fin 2017. Cette situation est liée, en particulier, aux dettes fiscales et sociales très importantes fin 2017 puisqu'elles atteignent 26 608 milliers d'euros fin 2017 (contre 16 977 milliers d'euros en 2013). Toutefois cette situation relevait essentiellement d'une régularisation de TVA collectée intervenue en 2018. Les dettes sur achats d'exploitation s'élèvent à 17 293 milliers d'euros. Les dettes sur immobilisations augmentent parallèlement aux opérations d'investissement et représentent 45 512 milliers d'euros fin 2017 contre 37 582 milliers d'euros fin 2013.

Le portage de l'activité aménagement est évalué à 21 106 milliers d'euros fin 2017. A cette date, le stock immobilisé correspondant à l'activité aménagement s'élève à 36 956 milliers d'euros dont un montant de 6 575 milliers d'euros imputé au compte 358 « immeubles achevés temporairement loués » lié au stock temporairement loué dans l'attente de la démolition programmée en 2020 des logements de la ZAC Fresnes les Groux. L'encours des emprunts destinés aux opérations d'aménagement s'élève à 15 850 milliers d'euros.

5.7.2.2.4 Gestion de la trésorerie

La trésorerie nette évolue fortement sur la période de contrôle passant de – 4 869 milliers d’euros fin 2013 à 106 791 milliers d’euros fin 2017 sous la double variation d’un FRNG en hausse et parallèlement d’un besoin de fonds de roulement en baisse. Compte tenu des dépôts de garantie comptabilisés (13 084 milliers d’euros) et de la ligne de trésorerie (20 019 milliers d’euros), la trésorerie disponible fin 2017 s’élève à 139 894 milliers d’euros.

Tableau 50 : Trésorerie

Montants en milliers d’euros

Rubriques	Exercice 2013	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017
Valeurs mobilières de placement et disponibilités	14 780	20 672	75 978	128 163	139 894
Concours bancaires courants et découverts	7 922	8 001	0	131	20 019
Dépôts et cautionnements reçus	11 727	12 139	12 257	12 596	13 084
Trésorerie nette (A)	-4 869	533	63 721	115 436	106 791
<i>Valeurs de référence</i>					
Report immobilisations financières (B)	20 582	16 808	10 257	4 279	3 956
Trésorerie potentielle (A) + (B)	15 712	17 341	73 977	119 715	110 748

Source : données OPH (états réglementaires)

La trésorerie disponible est importante ayant varié entre 120 millions d’euros et 180 millions d’euros tout au long de l’exercice 2017 (et entre 170 millions d’euros et 210 millions d’euros en 2018⁵⁸). Le recours à des lignes de trésorerie (20 millions d’euros), motivé par de faibles taux d’intérêt inférieurs à celui du livret A, a amplifié cette situation. L’office indique que ce niveau de trésorerie permet d’optimiser le préfinancement des opérations d’investissement. La trésorerie a généré 1 235 milliers d’euros de produits financiers sur l’exercice

5.8 ANALYSE PRÉVISIONNELLE DE VALOPHIS HABITAT

Elaboré en interne par les services de la direction du contrôle et de la comptabilité, l’outil de prévision tient compte du cadrage financier des orientations stratégiques de Valophis Habitat, issues notamment des contrats d’objectifs et de moyens signés avec le conseil départemental du Val-de-Marne. Établie à partir des comptes validés de l’exercice 2017 et intégrant les prévisions budgétaires des années 2018 et 2019, la dernière actualisation, produite en janvier 2019, vise à dégager des tendances sur l’évolution de l’autofinancement et de la structure financière de l’office sur la période 2018-2031.

Le prévisionnel est réalisé à partir de différents fichiers Excel liés et fait l’objet de nombreux retraitements poste par poste, ce qui complexifie la lecture des résultats et les rendent difficilement lisibles pour une personne non avertie.

Le tableau synthétique des résultats du prévisionnel financier à long terme est joint en annexe [6.9.2](#).

⁵⁸ Source : rapport de gestion de Valophis Habitat des exercices 2017 et 2018

5.8.1 Hypothèses

La synthèse de la prévision financière à long terme présentée à l'ANCOLS n'a donc pas été validée par le CA.

Elle tient néanmoins compte des préconisations présentées au CA. Pour parer la baisse de l'autofinancement estimée à 14 millions d'euros dès 2018 consécutivement aux mesures de la Loi de Finances 2018 et du surcoût estimé à 4 millions d'euros engendré par la hausse de la TVA sur la construction de logements sociaux à 10 %, pour les opérations livrées en 2018, les mesures suivantes ont été arrêtées :

- Réaménagement de la dette CDC avec un allongement de la durée des emprunts : encours de 378 millions d'euros représentant 34 % de la dette CDC ;
- Diminution des fonds propres dans les opérations de construction neuve : 5 % à partir de 2018 (impact à partir de 2018 estimé à 34 millions d'euros) ;
- Diminution du montant des travaux de réhabilitation et division par deux du coût des résidentialisations (impact estimé à 12 millions d'euros sur 10 ans) ;
- Mise en place de SCCV avec Expansiel Promotion pour partager les bénéfices de l'activité accession sociale à la propriété (impact estimé à 2 millions d'euros par an à partir de 2021) ;
- Stabilisation des coûts de gestion et de la masse salariale avec une croissance limitée (impact estimé à 46 millions d'euros).

Tableau 51 : Taux d'évolution annuelle prévisionnelle des principaux postes de dépenses et de recettes retenues

Exercices	Exercice 2019
Inflation	1,5 % jusqu'à 2021, 1,6 % en 2022 puis 1,8 %
IRL	0 % en 2018, 1,24 % en 2019, 1,25 % en 2020 puis 1,5 % à partir de 2023
Masse salariale	1,5 % en 2018, 3,5 % en 2019, 1,5 % en 2020 et 2021, 1,6 % en 2021 puis 1,8 % à partir de 2023
Charges générales	1,5 % en 2020 et 2021, 1,6 % en 2022 puis 1,8 % à partir de 2023
TFPB	3 %
Livret A	1 % en 2020, 1,25 % en 2021, 1,5 % en 2022, 1,75 % en 2023 puis 2 % à partir de 2024
Vacance courante	1,2 %

Source : Données OPH

- Des dépenses et recettes prévisionnelles, mal ajustées au titre de l'exercice 2018, ont pour conséquence une sous-estimation de l'autofinancement prévisionnel de l'exercice de 2018 d'un montant de plus de 16 millions d'euros.

La CAF prévisionnelle (63 108 milliers d'euros) de l'exercice 2018 apparaît très inférieure à la CAF constatée dans les comptes validés de 2018 (77 071 milliers d'euros) en raison notamment d'une sous-estimation des produits de loyers retraités des effets du mécanisme de la RLS (189 725 milliers d'euros au lieu de 194 671 milliers d'euros) et *a contrario* d'une sous-estimation de produits financiers et exceptionnels (+ 681 milliers d'euros de produits financiers et + 3 326 milliers d'euros de flux exceptionnels positifs par rapport à la prévision), des subventions d'exploitation (+1 263 milliers d'euros), de la marge sur l'activité aménagement (+ 459 milliers d'euros)... Compte tenu également d'une surestimation du montant des remboursements d'emprunts de 2 204 milliers d'euros, l'autofinancement net prévisionnel s'élève à 14 717 milliers d'euros alors que le prévisionnel prévoyait un montant négatif de 1 450 milliers d'euros.

- L'analyse financière prévisionnelle ne prévoit aucun transfert de patrimoine intra-groupe alors que le calendrier des transferts a été présenté au CA.

La projection ne prend pas en compte les transferts de patrimoine prévus initialement sur la période 2022-2023 (cf. annexe 6.12). Ces transferts portent pourtant sur des montants élevés correspondant à la cession par Valophis Habitat de 913 logements et l'acquisition de 231 logements qui, s'ils étaient comptabilisés, influeraient fortement l'équilibre du bilan de l'office.

- Les variations des taux IRL et d'inflation retenues tiennent compte d'un écart moins favorable que ce que retient la CDC⁵⁹.
- Aucune subvention du conseil départemental du Val de Marne n'est prise en compte au-delà de 2022.

Compte tenu des élections départementales de 2021, le prévisionnel financier ne prend en compte aucune subvention départementale. Pour mémoire, les subventions notifiées dans le cadre du COM II de la période 2016-2020 ont représenté 65 millions d'euros.

Valophis explique que le prévisionnel mentionné ci-dessus a été établi début 2018, sur la base du budget 2018 sans avoir une connaissance précise :

- De l'impact de la loi de finances 2018 (notamment le calcul exact de la RLS) expliquant donc l'écart entre budget et réalisé en 2018 ;
- De la clause de revoyure signée en 2019 réduisant l'enveloppe de la RLS.

Ainsi, Valophis observe en 2020 une amélioration des résultats prévisionnels à long terme qui conservent une tendance baissière avec néanmoins un autofinancement positif ce qui n'était pas le cas en 2018.

5.8.2 Faits marquants de l'exercice 2018

Il est rappelé que l'exercice 2018 est marqué par la fusion de Valophis Habitat avec l'OPH de Bonneuil-sur-Marne qui détenait 2 600 logements (cf. § 5.1.2.1). La reprise de ce dernier conduit Valophis Habitat à inscrire à son passif une prime de fusion d'un montant de 11 877 milliers d'euros. L'impact de la fusion sur le bilan de Valophis Habitat est retracé dans le tableau ci-après :

Tableau 52 : Impact de la fusion avec l'OPH de Bonneuil-sur-Marne sur le bilan de Valophis Habitat

Montants en milliers d'euros

Actif		Passif	
Actif immobilisé	71 250	Situation nette	11 877
Créances sur tiers	2 487	Subventions	17 320
Trésorerie	8 119	Provisions	3 512
Charges à répartir	223	Dettes financières	48 854
		Dettes d'exploitation	516
TOTAL	82 079	TOTAL	82 079

Source : Données OPH

Le résultat d'exploitation de l'OPH de Bonneuil-sur-Marne de l'exercice 2017 s'est caractérisé par un résultat négatif de 1 804 milliers d'euros dû principalement au rattrapage de dotations aux amortissements et aux provisions pour gros entretien, pour risques et charges et pour créances douteuses. L'autofinancement net et le résultat des exercices ont varié sur la période 2014-2017 comme l'indique le tableau ci-après :

⁵⁹ Perspectives – L'étude sur le logement social – Edition 2019/Banque des territoires – Caisse de Dépôt Groupe

Tableau 53 : Résultat d'exploitation de l'OPH de Bonneuil-sur-Marne

Montant en milliers d'euros

OPH de Bonneuil	2014	2015	2016	2017
Autofinancement net	2 069	-182	1 443	-194
Résultat d'exploitation	2 442	859	1 856	-1 804

Source : Données OPH

Les loyers de l'OPH de Bonneuil-sur-Marne se sont élevés en 2017 à 11 263 milliers d'euros dont 10 601 milliers d'euros pour les loyers de logements seuls, soit 4 276 euros /Logt contre 4 161 euros /Logt pour le patrimoine de Valophis Habitat. Si les frais généraux sont maîtrisés, les dépenses de personnel sont un peu élevées représentant 22 % des loyers quittancés (référence régionale : 19,8 %). Les coûts de maintenance étaient également importants représentant 868 euros /Logt (Référence : 686 euros /Logt). L'annuité d'emprunt s'est élevée à 4 015 milliers d'euros (contre 3 750 milliers d'euros en 2016), soit 35,6 % des produits quittancés (44,6 % en ce qui concerne Valophis Habitat). Le prévisionnel financier de Valophis Habitat prévoit sur la commune de Bonneuil-sur-Marne des constructions neuves en cours (58 logements), des travaux de réhabilitation, de résidentialisation et de démolition pour un montant cumulé de 26 246 milliers d'euros financés à hauteur de 1 623 milliers d'euros de fonds propres.

L'ensemble de ces éléments ont été pris en compte dans le prévisionnel. La reprise de l'OPH de Bonneuil-sur-Marne ne devrait pas peser sur la situation financière de Valophis Habitat et présenter même un potentiel de développement et d'activité.

5.8.3 Analyse du prévisionnel financier de Valophis Habitat

5.8.3.1 Situation de l'exploitation

Les produits de loyers sont affectés par la perte des loyers liée à la mise en place du dispositif de RLS. Ce dernier a été estimé à 8 900 milliers d'euros en 2018⁶⁰, 7 900 milliers d'euros en 2019 et 13 356 milliers d'euros en 2020 pour atteindre 18 839 milliers d'euros en 2031. Les effets du mécanisme de la RLS (perte de loyers due à la RLS complétée de la péréquation CGLLS) représentent environ 4 % des produits de loyers hors RLS en 2019 et se stabilisent à 7 % à partir de 2020. Les produits de loyers progressent de 2,7 % en moyenne par an à partir de 2018 compte tenu de la revalorisation des loyers du patrimoine existant et des loyers des logements livrés ou acquis. Les subventions d'exploitation sont quasiment inexistantes. De même, l'office considère les démolitions de logements dans le cadre du NPNRU devraient avoir un impact négatif sur son exploitation pour un montant estimé à un montant d'environ 1,3 millions d'euros à partir de 2027. Il est toutefois observé que cette remarque ne prend en compte ni l'équilibre d'exploitation des opérations de reconstruction réalisées, ni les subventions « indemnité pour minoration de loyer » dans le cadre du relogement de ménages.

Les charges d'exploitation (hors annuités d'emprunts) augmentent à un rythme de 2,9 % légèrement supérieur à celui des loyers. L'annuité d'emprunt reste relativement stable sur la période 2018-2031 par rapport aux produits de loyer représentant 44 % en moyenne. Elle passe de 88 047 milliers d'euros en 2018 à 123 039 milliers d'euros en 2031. Cette situation s'explique par la diminution des annuités des emprunts locatifs des programmes anciens amortis qui compense la montée des annuités des emprunts des constructions neuves et travaux d'amélioration livrés sur la période 2018-2031. Par ailleurs, les effets du réaménagement de

⁶⁰ L'impact réel constaté dans les comptes réglementaires de 2018 s'élève à 7,9 millions d'euros (5,5 millions d'euros de RLS et 2,4 millions d'euros de péréquation de la cotisation CGLLS).

la dette sont positifs sur la période jusqu'à fin 2027 (supérieurs à 8 000 milliers d'euros jusqu'à 2024 et dégressifs à partir de 2025) et négatifs ensuite représentant un surcoût de l'annuité d'emprunt d'un montant de 4 091 milliers d'euros fin 2031.

Dès janvier 2018, l'office a tenu compte des effets de la RLS sur les produits de loyers et a procédé, en conséquence, à une diminution du budget de fonctionnement de 3,8 millions d'euros avec une diminution des dépenses d'entretien à hauteur de 1,5 millions d'euros, une réduction des coûts de gestion avec une diminution des prestations externes, pour un montant de 800 milliers d'euros et une stabilisation de la masse salariale induisant un gel des recrutements correspondant à une économie attendue de 1,5 millions d'euros.

Après avoir chuté fortement en 2018, l'autofinancement net prévisionnel augmente régulièrement jusqu'à atteindre 8 % par an en 2024 pour se stabiliser ensuite à 4 % des loyers. En effet, des produits exceptionnels liés aux démolitions prévues dans le cadre des opérations ANRU améliorent l'exploitation sur la période 2021 à 2024 puis plus modestement en 2025. L'autofinancement diminue ensuite pour atteindre 2,4 % fin 2031.

Sur la période 2018 à 2031, le cumul des montants d'autofinancement net représente 150 452 milliers d'euros. Les résultats des exercices sont améliorés par les produits des SCCV créées pour porter les opérations d'accession et estimés à 20 353 milliers d'euros sur la période 2022-2031.

5.8.3.2 Situation bilancielle

Le FRNG prévisionnel à long terme chute passant de 213 714 milliers d'euros fin 2018 à un montant de 164 227 milliers d'euros fin 2031.

Sur la période 2018-2031, les investissements prévisionnels tiennent compte des programmes identifiés jusqu'à 2022 puis de prévisions sur la période 2023-2031 pour :

- La construction neuve de 2 039 logements jusqu'à 2022 puis 500 logements par an (coût unitaire 2018 : 196 milliers d'euros par logement) ;
- La réhabilitation de 7 715 logements jusqu'à 2022 puis 800 logements par an (coût unitaire 2018 : 38 milliers d'euros par logement) ;
- La résidentialisation de 5 769 logements jusqu'à 2022 puis 100 logements par an (coût unitaire 2018 : 3 milliers d'euros par logement).

Le coût global des investissements prévus avoisinerait 2 milliards d'euros sur la période 2018-2031. Le financement des travaux d'investissement sur la trésorerie propre de Valophis Habitat est prévu hauteur de 5 %. Les emprunts restent le financement majeur (entre 87 et 89 % pour les constructions neuves et entre 63 % et 90 % pour les réhabilitations selon le niveau des subventions départementales).

L'office prévoit le financement sur sa trésorerie de travaux de remplacement de composants à hauteur de 4 millions d'euros par an. Enfin, la démolition de 929 logements est programmée sur la période 2020-2024.

Sur le long terme, l'analyse prévisionnelle fait apparaître une situation financière de l'office moins favorable avec un taux d'autofinancement diminuant régulièrement pour s'établir à 2,4 % des produits de loyers fin 2031. Parallèlement, la structure financière prévisionnelle reste, malgré une baisse d'environ 10 % fin 2031 par rapport à 2017, d'un bon niveau. En effet, le FRNG estimé fin 2031 s'élève à 164 227 milliers d'euros représentant 3 416 euros par logement (contre 3 717 euros fin 2017) soit très au-dessus de la médiane des offices (DIS 2017 : 1 907 euros /Logt).

L'analyse du prévisionnel financier fait ressortir plusieurs hypothèses pour le moins défavorables : sous-estimation d'un montant de 4 946 milliers d'euros des loyers de 2018, non prise en compte de subventions départementales, résultat prévisionnel de l'exercice 2018 évalué à 4 307 milliers d'euros alors que le réel s'élève à 22 195 milliers d'euros, aucun transfert de patrimoine intra-groupe pris en compte.

De ce fait, la situation financière de l'office devrait être meilleure que celle annoncée dans le prévisionnel financier présenté.

Compte tenu de ces différents constats, il est recommandé à l'office d'actualiser sans délai son prévisionnel pour présenter une situation financière à long terme plus conforme aux comptes 2018.

Valophis Habitat indique que les prévisions à long terme sont mises à jour deux fois par an (en janvier et juillet). Une présentation de ces prévisions a été faite en mars 2018 et le prévisionnel a été actualisé sur la base des comptes 2018 et prévisions budgétaires 2019 et 2020 et présenté en 2020 à l'occasion de la création de la SAC et en octobre 2020 afin d'intégrer la fusion avec l'OPH de Villeneuve-Saint-Georges au 1^{er} janvier 2021. Il sera de nouveau actualisé et présenté en CA courant 2021 intégrant les résultats 2019 et budget 2020.

L'OPH précise que le prévisionnel est dorénavant réalisé avec l'outil VISIAL afin de se conformer à l'outil standard utilisé par les organismes HLM.

Les prévisions à long terme seront présentées en CS et CA de toutes les entités du Groupe Valophis lors du premier conseil de l'année, à compter de 2021.

6. ANNEXES

6.1 INFORMATIONS GÉNÉRALES, CAPITAL ET RÉPARTITION DE L'ACTIONNARIAT DE L'ORGANISME

RAISON SOCIALE :	Valophis Habitat – OPH 94
-------------------------	---------------------------

SIÈGE SOCIAL :		
Adresse du siège :	9 route de Choisy 94000 CRETEIL	Téléphone :

PRÉSIDENT :	Abraham JOHNSON
--------------------	-----------------

DIRECTEUR GÉNÉRAL :	Patrice BERGOUGNOUX
----------------------------	---------------------

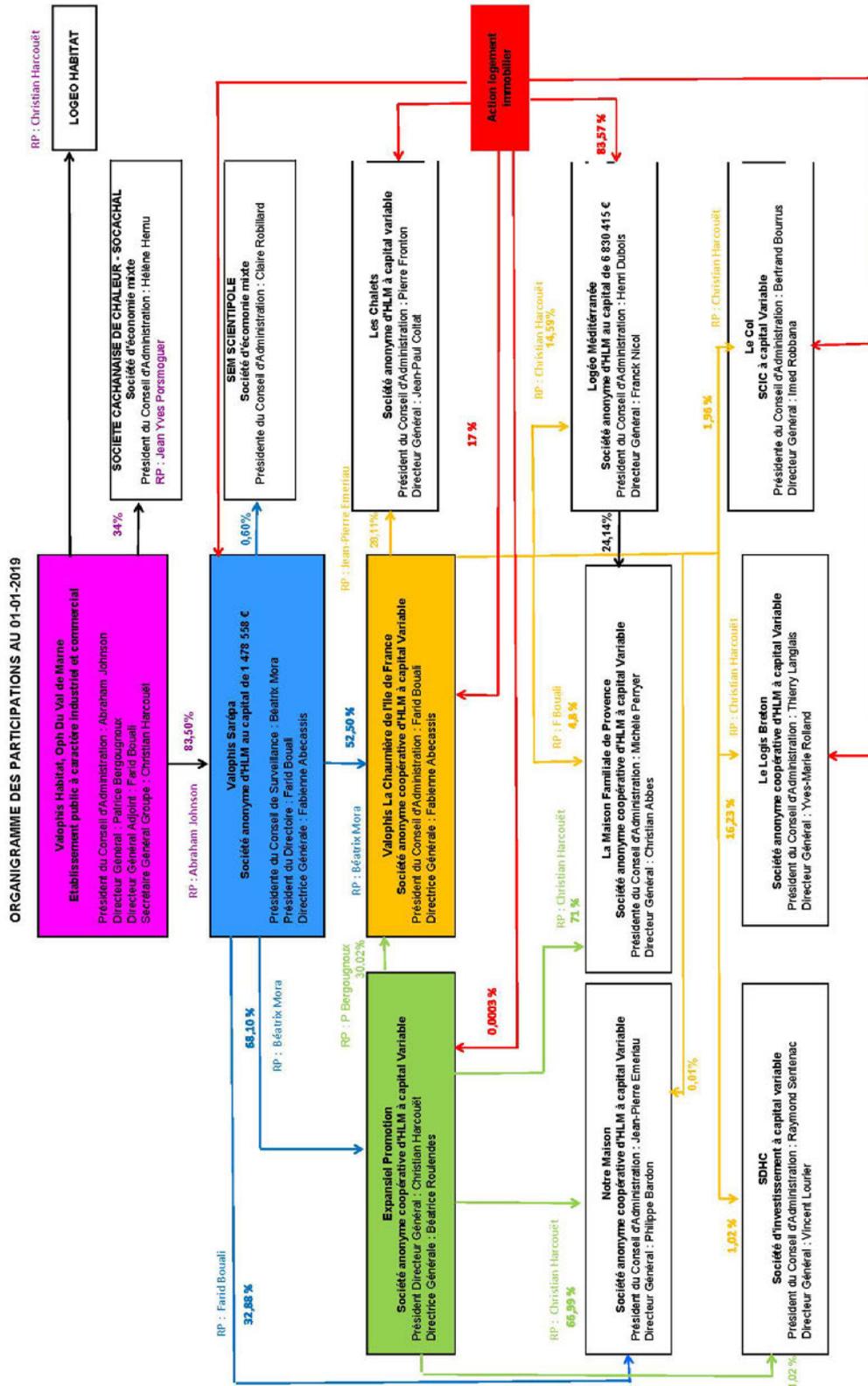
COLLECTIVITÉ DE RATTACHEMENT :	Conseil départemental du Val-de-Marne
---------------------------------------	---------------------------------------

CONSEIL D'ADMINISTRATION au 31 décembre 2018 <i>En application de l'article R. 421-4 du CCH : 27 membres</i>			
	Membres	Désignés par :	Profession
Président	Abraham JOHNSON	Conseil Départemental du Val-de-Marne	
Vice-président	Didier GUILLAUME	Conseil Départemental du Val-de-Marne	Maire- Conseiller Départemental
	Nathalie DINNER	Conseil Départemental du Val-de-Marne	Maire- Conseiller Départemental
	Patrick DOUET	Conseil Départemental du Val-de-Marne	Maire- Conseiller Départemental
	Hervé GICQUEL	Conseil Départemental du Val-de-Marne	Maire- Conseiller Départemental
	Christine JANODET	Conseil Départemental du Val-de-Marne	Maire- Conseiller Départemental
	Josette SOL	Conseil Départemental du Val-de-Marne	Maire Adjointe- Conseiller Départemental
	Sergine LEFIEF	Conseil Départemental du Val-de-Marne	Maire Adjointe
	Jean-Claude BOUCHERAT	Conseil Départemental du Val-de-Marne	Retraité
	Paul-Louis MARTY	Conseil Départemental du Val-de-Marne	Retraité
	Jean-Pierre NOURRISSON	Conseil Départemental du Val-de-Marne	
	Jean-Jacques DARVES	Conseil Départemental du Val-de-Marne	
	Michel ANGOT	Conseil Départemental du Val-de-Marne	

	Christian CHEVE	Conseil Départemental du Val-de-Marne	
	Mohammed CHIKOUCHE	Conseil Départemental du Val-de-Marne	
	Olivier LAUNAY	Conseil Départemental du Val-de-Marne	DG Habitat et Humanisme
	Gérard VAULEON	Conseil Départemental du Val-de-Marne	Retraité – Représentant Solidarités Nouvelles pour le logement
	Jean BILLAUDAZ	Représentant l'UDAF	Retraité
	Jean-Luc CIRODE	Représentant la CAF	Employé
	Marc BONNET	Représentant Action Logement	
	Dalida FAROUIL	Représentant des organisations syndicales de salariés - CFDT	
	Philippe ROSAIRE	Représentant des organisations syndicales de salariés - CGT	
Représentants des locataires	Chantal BOUCHER	Représentant des locataires	Retraîtée
	Christian DE BARROS	Représentant des locataires	Retraité
	Christine MAGNIERE	Représentant des locataires	Retraîtée
	Abdoul Aziz NDIAYE	Représentant des locataires	
	Stéphane PAVLOVIC	Représentant des locataires	Secrétaire Général CGL 94
Commissaire du Gouvernement : Préfet			

EFFECTIFS DU PERSONNEL au : 31/12/2018	Cadres :	162	Total administratif et technique : 455
	Maîtrise :	268	
	Employés :	30	
	Gardiens :	254	Effectif total : 801
	Employés d'immeuble :	33	
	Ouvriers régie :	54	

6.2 ORGANIGRAMME DU GROUPE ÉLARGI



6.3 DIAGNOSTIC FINANCIER DU GIE EXPANSIEL

La comptabilité générale d'Expansiel et la comptabilité de programmes relative aux opérations de construction locative (pour le compte de l'OPH Valophis Habitat, de Sarepa et de La Chaumière de l'Île-de-France) sont assurées par un service composé de 11 personnes, placées sous la responsabilité d'une adjointe au directeur du contrôle de gestion et de la comptabilité de Valophis Habitat. Ce service assure également la comptabilité de Notre Maison et d'Expansiel Promotion, toutes deux membres du GIE, ainsi que celle des SCI créées par la SCP. Les personnels du service comptable sont tous salariés d'Expansiel.

Les charges nettes facturées aux membres du groupe pour les activités principales du GIE (promotion, construction neuve et aménagement) sont égales aux charges brutes diminuées des charges se rattachant aux prestations spécifiques donnant lieu à la signature de conventions particulières (prestations en marge des trois activités principales). Leur ventilation est effectuée à partir d'unités d'œuvre (ou clés de répartition) renvoyant aux effectifs, aux salaires et surfaces, ou affectées directement, de manière à distinguer le coût réel des trois secteurs d'activités aménagement, promotion et locatif.

Le commissaire aux comptes a certifié les comptes chaque année. Il existe une comptabilité analytique détaillée permettant d'affecter les charges et produits par direction, par nature d'activités assurées par le groupement et par membres bénéficiaires.

L'évolution des charges d'exploitation, et par conséquent des produits, est la suivante :

Tableau 54 : Refacturations des autres prestations

Montants en milliers d'euros

Compte de résultat simplifié	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Total charges (= Total produits)	10 757	11 328	12 174	12 415	12 603	11 394
	<i>Source</i> : données GIE Expansiel (rapports de gestion)					

Le montant des charges est en augmentation de 1,5 % en moyenne sur la période 2013 à 2017 et fléchit en 2018 de 9,6 % parallèlement à la baisse d'activité de production enregistrée lors de cet exercice.

La part des charges de personnel est prépondérante, s'élevant à 10 371 milliers d'euros en 2017 et représentant 82 % du total des charges.

Les produits des activités principales d'Expansiel représentent 10 913 milliers d'euros en 2018, soit 96 % du total des produits. Les autres produits correspondent aux refacturations des prestations prévues dans les conventions spécifiques (257 milliers d'euros), aux refacturations des salaires et charges sociales (247 milliers d'euros), aux cotisations des membres (62 milliers d'euros, soit 7 700 euros facturé à chaque membre en 2018) et aux refacturations de prestations diverses (salons, assurances, honoraires...).

Le GIE n'ayant pas pour vocation de constituer un actif immobilisé, les montants inscrits au bilan ne sont pas significatifs.

La trésorerie de 619 milliers d'euros est en corrélation avec le volume d'activité du GIE. Elle est placée principalement auprès de la Caisse d'Épargne.

6.3.1 Perspectives 2019 du GIE Expansiel

L'activité du GIE est étroitement liée à celle de la SCP d'HLM Expansiel Promotion, principal commanditaire.

En 2019, les livraisons prévisionnelles d'opérations en accession sociale à la propriété s'élèvent à 344 logements (2018 : 350). Celles de logements locatifs sociaux représentent 856 logements en 2019 (2018 : 490).

Au regard du nombre important de permis de construire obtenu en 2019 (582 contre 182 en 2018) laisse présager un nombre important de logements à livrer.

Les opérations d'Orly ZAC multisites et de Bonneuil cité Fabien, liées au NPNRU, devraient débiter en 2020, garantissant pour l'avenir une production mixte (accession/locatif) génératrice d'activités futures. Par ailleurs, l'activité aménagement devrait bénéficier des nouveaux sites de Fresnes Groux et Val de Bièvre. Les honoraires de l'activité aménagement restent stables avec un objectif de 760 milliers d'euros.

Le groupe a pour objectif de favoriser les opérations mixtes afin d'une part de réduire les fonds propres à injecter dans la partie locative et d'autre part de réaliser des économies d'échelle. Parallèlement, les opérations en accession à la propriété seront réalisées sur la base de SCCV afin de faire remonter les marges à hauteur de 90 % vers Valophis Habitat, Sarepa et La Chaumière de l'IDF.

6.4 ÉLÉMENTS DE PRÉCISION RELATIFS À LA RÉOUVERTURE DES SOLLICITATIONS TRAITÉES PAR LE SERVICE SRL

Entre 2014 et 2018, la clôture des sollicitations par les personnels du SRL augmente significativement sur l'ensemble de la période (+32,5 %). Entre 2016 et 2018, les délais moyens de traitement des sollicitations, distingués par agence, se réduisent nettement (jusqu'à -33,2 % pour l'agence de Saint-Quentin-en-Yvelines). A l'inverse, le taux de réouverture, seulement possible dans le mois suivant la clôture de la sollicitation, augmente sensiblement (+28,9 % pour cette même agence). Le système d'objectifs assignés aux équipes du SRL ne paraissent pas en phase avec les attentes des locataires.

Tableau 55 : Clôture de la sollicitation

En pourcentage

	2014	2015	2016	2017	2018	TVAM	
Clôture de la sollicitation							
GARDIEN D'IMMEUBLES	62%	58%	55%	55%	52%	-3,4%	
CHARGE DE GESTION LOCATAIRES	28%	26%	26%	24%	24%	-3,2%	
CONSEILLER LOCATAIRES	1%	6%	9%	13%	14%	32,5%	
Autres	10%	10%	9%	9%	10%	-0,0%	
Délai moyen de traitement par agence de rattachement du patrimoine						TVAM	TVAM
Moissy-Cramayel	16,53	15,65	16,47	17,91	15,50	-0,3%	-3,0%
Egly	13,01	11,67	13,11	11,87	8,59	-9,7%	-19,0%
Torcy	29,07	26,47	18,95	18,98	13,99	-19,1%	-14,1%
Saint-Quentin-En-Yvelines	38,94	51,03	32,78	23,37	14,63	-34,1%	-33,2%
Créteil-Bonneuil	43,56	38,22	26,68	27,71	16,17	-24,9%	-22,2%
Vitry-sur-seine	40,63	23,48	14,72	16,34	16,61	-10,9%	6,2%
Champigny	29,43	20,87	19,08	11,57	7,08	-30,2%	-39,1%
Fontenay-Nogent	25,59	22,70	16,43	10,62	11,34	-20,6%	-16,9%
Val de Bièvre	37,82	25,56	16,78	15,12	19,85	-8,1%	8,8%
Chevilly-la-rue	15,79	13,78	12,00	10,14	9,18	-12,6%	-12,5%
Choisy-le-Roi	20,31	18,83	19,13	17,24	12,95	-11,7%	-17,7%
Orly	36,40	35,68	22,01	18,51	15,39	-24,4%	-16,4%
Taux de réouverture par agence de rattachement du patrimoine						TVAM	TVAM
Moissy-Cramayel	6,4%	8,2%	5,0%	3,7%	5,1%	-5,7%	0,4%
Egly	4,1%	4,5%	4,4%	4,4%	4,3%	1,0%	-1,7%
Torcy	3,8%	4,1%	2,8%	2,5%	3,6%	-1,0%	14,0%
Saint-Quentin-En-Yvelines	2,7%	2,3%	1,9%	2,9%	3,2%	4,1%	28,9%
Créteil-Bonneuil	1,5%	2,1%	2,4%	2,0%	3,2%	20,0%	15,2%
Vitry-sur-seine	2,7%	4,9%	3,1%	2,8%	2,7%	0,5%	-5,8%
Champigny	2,8%	3,8%	3,2%	4,4%	4,8%	14,4%	22,0%
Fontenay-Nogent	4,9%	5,9%	6,1%	4,7%	4,6%	-1,5%	-12,9%
Val de Bièvre	2,2%	3,3%	2,5%	2,2%	3,0%	8,1%	7,9%
Chevilly-la-rue	6,0%	5,3%	8,0%	5,4%	6,7%	2,7%	-9,0%
Choisy-le-Roi	4,0%	4,6%	3,8%	3,1%	4,1%	0,3%	3,4%
Orly	2,4%	3,2%	3,3%	2,7%	3,9%	13,7%	9,7%

Source : Données issues de l'OPH (service SRL)

6.5 CALENDRIER PRÉVISIONNEL DES TRANSFERTS DE PATRIMOINE ENTRE VALOPHIS HABITAT ET LES AUTRES ENTITÉS DU GROUPE VALOPHIS

Prog	Commune	Désignation programme	Dépt	Lgts	propriétaire actuel	Propriétaire futur	Année	Fin. principal	Date cession prévisionnelle
Transfert restant à réaliser									
6804	ATHIS-MONS	ATHIS-MONS rue Henri Dunant	91	58	CIDF	SAREPA	2001	PLA	2023
902	CHARENTON	CHARENTON Rues Nocard/Verdun	94	36	CIDF	OPH	1998	PLA	2023
2800	ORMESSON	ORMESSON LA MACHE PRUNELLE	94	16	CIDF	OPH	2004	PLUS	2021
6802	RIS ORANGIS	RIS ORANGIS	91	45	CIDF	SAREPA	1997	PLA	2022
6819	ATHIS-MONS	ATHIS MONS Centre Ville (PLA)	91	45	OPH	SAREPA	1997	PLA	2023
6817	ATHIS-MONS	ATHIS MONS Centre Ville (PLI)	91	25	OPH	SAREPA	1996	PLI	2023
6823	ATHIS-MONS	ATHIS-MONS Schuman	91	39	OPH	SAREPA	1999	PLA	2023
6203	EVRY	EVRY CROUS Residence Etudiants	91	114	OPH	SAREPA	1993	PLA	2024
6803	JUVISY	JUVISY Le Hameau de Champagne	91	117	OPH	SAREPA	1989	PLA	2023
6801	JUVISY	JUVISY Les Peupliers	91	24	OPH	SAREPA	1988	PLA	2023
6805	JUVISY	JUVISY Saint Charles	91	24	OPH	SAREPA	1992	PLA	2023
5801	NOISIEL	NOISIEL PORTES DU LAC	77	106	OPH	CIDF	1982	PLA	2023
6001	SERVON	SERVON	77	8	OPH	CIDF	1986	PLA	2023
6403	ST GERMAIN	ST GERMAIN Les Arpajon	91	19	OPH	SAREPA	1993	PLA	2020
6405	ST GERMAIN	ST GERMAIN Les Cendrennes	91	36	OPH	SAREPA	1995	PLA	Démol
5800	CHESSY	CHESSY RES. SOCIALE DISNEY	77	127	SAREPA	CIDF	2005	AUTRES	2023
1400	FONTENAY S/BOIS	FONTENAY S/BOIS RUE ROUBLOT	94	19	SAREPA	OPH	2008	PLUS	2021
1815	IVRY	IVRY POSTILLON	94	81	SAREPA	OPH	2005	PLUS	2021
5802	SERRIS	SERRIS BLD DU DANUBE RES.SOCIALE	77	146	SAREPA	CIDF	2007	AUTRES	2023
4302	VILLENEUVE LE ROI	VILLENEUVE 23-25 LE FOLL	94	13	SAREPA	OPH	2007	PLUS	2021
4325	VILLENEUVE LE ROI	VILLENEUVE LE ROI VAL D ABLON	94	12	SAREPA	OPH	2004	PLUS	2021
5009	COMBS LA VILLE	COMBS LA VILLE Zac du Centre	77	70	OPH	CIDF	1997	PLA	2023
5001	MOISSY-CRAMAYEL	MOISSY-CRAMAYEL Parc de Lugny	77	126	OPH	CIDF	1987	PLA	2023
5011	MOISSY-CRAMAYEL	MOISSY-CRAMAYEL Centre Ville	77	89	OPH	CIDF	1997	PLA	2023
5015	MOISSY-CRAMAYEL	MOISSY CRAMAYEL Zac Jatteau	77	71	OPH	CIDF	1997	PLA	2023
101	ABLON SUR SEINE	ABLON SUR SEINE J. JEUNON	94	47	SAREPA	OPH	2004	PLUS	2021
4500	VILLIERS SUR MARNE	VILLIERS Eugene Delacroix	94	7	CIDF	OPH	1998	PLA	2021

6.6 ACCOMPAGNEMENT DES LOCATAIRES EN IMPAYÉS DE LOYERS

Suivi des créances locataires	2017	2016	2015
Plans d'apurement amiables signés	1 430		2 463
Commandements de payer délivrés	2 022		2 128
Assignations devant le tribunal délivrées	529	431	534
Protocoles de cohésion sociale proposés	187	208	212
Protocoles de cohésion sociale signés	137	137	153
Protocoles de cohésion sociale dénoncés	44	47	40
FSL/FSH maintien accordés	8	9	230
FSL/FSH maintien refusés	1	2	54
Commandements de quitter délivrés	239	119	182
Réquisitions de la Force Publique délivrées	141	258	286
Concours de la Force Publique accordés	81	122	133
Intervention de la Force Publique	33	48	60
dont expulsions pour squat	0	0	2
Reprise des lieux/remise des clés	67	68	55
Dossiers de recours en indemnisation déposés	155	42	132
Recours en indemnisation réglés PRESENTS	47	23	64
Montants d'indemnisation en attente auprès de l'Etat	809 494 euros	348 394 euros	748 331 euros
Montant des indemnisations ou aides perçues de l'Etat ou des FSL/FSH	722 731 euros	16 612 euros	1 223 597 euros
Procédures de Rétablissement Personnel prononcées par le Tribunal	52		23
Montant des abandons de créance prononcés par le Tribunal suite à la procédure de rétablissement personnel	149 574 euros	91 084 euros	49 176 euros

6.7 PRINCIPALES ÉCRITURES COMPTABLES À RÉGULARISER

Le rapport du commissaire aux comptes relatif aux comptes de l'exercice 2017 signale certaines écritures comptables à régulariser concernant :

- les immobilisations locatives - application des pourcentages déterminés par le CSTB. Dans sa réponse, Valophis Habitat précise que la méthode de calcul adoptée par le CA en 2005 ne dérogeant pas à l'instruction comptable, sera maintenue.

- le bail emphytéotique conclu avec l'OPH de Nogent sur Marne et en particulier :

* l'amortissement de la redevance du bail emphytéotique qui doit être calculé sur la durée de vie des logements et non sur celle du bail. L'écart étant non significatif (suramortissement de 75 milliers d'euros à comparer à une dotation annuelle de 50 milliers d'euros), Valophis Habitat a pris la décision de maintenir la règle d'amortissement.

* la soulte due au titre du bail emphytéotique : « fin 2017 Valophis Habitat n'a toujours fait aucune demande auprès de Nogent Habitat afin d'obtenir le remboursement des intérêts déjà payés par Valophis Habitat ». Il s'agit d'intérêts compensateurs constatés lors de la prise en bail emphytéotique. L'OPH de Nogent sur Marne conteste la prise en compte de ces intérêts dans le calcul de la soulte et Valophis ne réclamera pas leur règlement. Fin 2019, le stock de ces intérêts étaient nuls du fait de leur règlement au fur et à mesure du paiement des intérêts. Aucune écriture n'est donc nécessaire selon Valophis Habitat.

-Cadrage des capitaux restant dus sur les emprunts :

« "Le montant des capitaux restants dus (hors opérations d'aménagement) qui figure dans l'état des intérêts courus non échus (milliers d'euros 1 388 885) diffère de celui de l'état du passif (milliers d'euros 1 427 081). L'existence d'un écart (milliers d'euros 38 196) n'est pas anormale car SALVIA FINANCEMENT n'intègre dans l'état des ICNE que les emprunts donnant lieu à calcul d'intérêts. Il convient que le service comptable effectue le rapprochement et justifie l'écart ». Ce point n'a appelé aucun commentaire de la part de Valophis.

6.8 LETTRE DE RÉPONSE DU CABINET GUIBERT DU 28 FÉVRIER 2020

SOCIÉTÉ LIONEL GUIBERT

COMMISSAIRE AUX COMPTES
MEMBRE DE LA COMPAGNIE RÉGIONALE DE PARIS

LIONEL GUIBERT
H.E.C. - M.B.A.
CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANT
EXPERT COMPTABLE DIPLOMÉ PAR L'ÉTAT
COMMISSAIRE AUX COMPTES
EXPERT FINANCIER PRÈS LA COUR D'APPEL DE PARIS

Paris, le 28 février 2020

Madame Brigitte **LAGARDE**
Inspectrice-Auditrice
ANCOLS
La Grande Arche
92055 LA DEFENSE CEDEX

Par courriel :
brigitte.lagarde@ancols.fr

Concerne : Mission de contrôle du logement social de **VALOPHIS HABITAT**

Chère Madame,

Nous faisons suite tardivement à votre questionnement concernant notre intervention de Commissaire aux Comptes de **VALOPHIS HABITAT**, ce dont nous vous prions de bien vouloir nous excuser.

1^o) Comme vous l'avez justement constaté, nous avons émis un compte rendu très complet à la suite de notre intervention de Commissariat et de celle qui nous est demandée régulièrement par la Direction Générale de **VALOPHIS HABITAT**.

Comme vous l'avez remarqué, ce compte rendu est très étendu et technique au regard de la pratique générale. Il n'a cependant pas vocation à couvrir tous les points d'audit examinés, mais seulement ceux considérés comme significatifs.

Conformément à notre pratique, le compte rendu reprend aussi les points soulevés les années précédentes qui n'ont pas été résolus.

C'est ainsi que ce compte rendu ne représente pas seulement les seuls points de l'exercice.

2^o) Vous vous interrogez de nos facturations qui font ressortir des prestations relevant des missions légales du Commissaire aux Comptes facturées en complément du forfait. Il en est ainsi, dites-vous, des audits récurrents concernant le traitement comptable des opérations de ZAC et des programmes ANRU, les procédures concernant l'application des règles fiscales (TVA, IS, taxes sur les salaires, taxes foncières) et l'examen des nouvelles règles comptables applicables.

De façon générale, notre budget de Commissaire aux Comptes est un budget pour permettre la certification des comptes. Il n'a pas vocation à être l'audit exhaustif de **VALOPHIS HABITAT**.

C'est pourquoi, pour certains sujets d'intérêt de l'Office, celui-ci nous demande des interventions spécifiques ou des réactualisations de points déjà notés. Ces interventions font l'objet d'une facturation particulière.

Nous restons à votre disposition et vous prions de bien vouloir agréer, Chère Madame, l'expression de notre considération distinguée.

Lionel GUIBERT


Le Gérant

6.9 RÉSULTATS DE L'ANALYSE FINANCIÈRE PRÉVISIONNELLE DE VALOPHIS HABITAT

6.9.1 Prévisionnelle des entités parisiennes

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2051
Loyers	228.253	231.286	236.638	237.142	245.197	253.121	261.044	269.079	277.096	285.566	294.227	303.079	311.766	320.742	329.742	
don réduction de taxe solidarité	0	-10.960	-7.272	-13.760	-14.475	-15.198	-15.880	-16.565	-17.248	-17.957	-18.694	-19.448	-20.221	-21.013	-20.970	
don prépaiement RLS	0	-1.900	-2.532	-2.982	-2.470	-2.869	-2.265	-2.167	-2.167	-2.167	-1.922	-1.831	-1.739	-1.922	-2.472	
Charges locatives récupérables non récupérées	-3.665	-2.587	-2.130	-2.215	-2.280	-2.352	-2.425	-2.499	-2.574	-2.646	-2.725	-2.804	-2.881	-2.962	-3.044	
Dotations aux amortissements	-88.015	-90.149	-91.888	-91.513	-93.819	-96.807	-98.770	-101.244	-103.383	-105.538	-108.137	-108.323	-107.333	-109.240	-110.933	
Reprises de provisions	31.003	27.920	27.055	26.310	26.304	26.666	24.604	23.917	22.465	21.874	20.542	18.790	17.136	16.809	17.100	
Subventions d'exploitation	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9	11	13	14	16	
Intrants sur emplois	-28.911	-29.592	-27.700	-29.756	-34.000	-38.904	-44.624	-50.436	-53.792	-55.485	-57.052	-58.708	-60.387	-61.909	-63.998	
don réaménagement dette intérêts occultés	0	0	855	191	1	-274	-592	-995	-1.357	-1.694	-1.921	-2.027	-2.106	-2.150	-2.161	
Marge brute locative	138.627	136.881	143.949	139.970	141.602	140.524	139.869	138.817	140.092	142.777	146.866	152.047	153.315	163.731	168.696	
Revenus sur productions diverses	9.922	7.319	8.811	9.132	9.219	9.280	9.054	9.337	9.626	9.922	10.220	11.052	11.466	11.816	11.912	
Marge brute totale	148.621	144.200	152.760	149.102	150.821	149.804	148.923	148.154	149.718	152.699	157.086	163.093	169.781	175.547	181.808	
Maintenance après subventions	-22.396	-22.246	-24.462	-24.034	-24.780	-25.468	-26.085	-26.737	-27.370	-28.008	-29.416	-30.343	-31.271	-32.222	-31.197	
Charges de fonctionnement	-20.534	-22.916	-23.804	-24.879	-25.946	-26.946	-27.842	-28.652	-29.379	-30.323	-31.482	-32.459	-33.451	-34.462	-35.488	
TPP	-33.256	-27.083	-28.374	-29.056	-29.808	-30.400	-31.272	-32.163	-33.208	-34.253	-35.778	-36.334	-37.422	-38.542	-39.695	
Cotisation CGLIS mutualisation et RMP	-5.252	-8.760	-7.129	-6.403	-6.468	-6.520	-7.205	-7.463	-7.866	-7.984	-8.256	-8.556	-8.823	-9.117	-9.355	
Subvention Charges de fonctionnement	-49.022	-58.679	-59.307	-60.338	-62.252	-64.276	-66.319	-68.278	-70.653	-72.770	-75.016	-77.329	-79.696	-82.121	-84.578	
Valeur ajoutée	77.203	62.275	69.991	64.720	67.789	60.900	59.519	51.939	51.495	51.621	52.664	55.427	58.814	61.204	61.023	
Frais de personnel	-44.386	-45.769	-48.134	-48.897	-49.873	-50.757	-51.834	-52.900	-54.033	-55.178	-56.347	-57.551	-58.789	-59.976	-61.245	
Excédent brut d'exploitation	32.817	17.506	20.857	15.833	13.916	9.943	4.685	2.99	-2.538	-3.757	-3.683	-2.124	46	1228	1.790	
Dotation à l'AGE	-4.332	-2.900	-2.200	-3.516	-3.560	-3.623	-3.666	-3.749	-3.947	-4.234	-4.477	-4.723	-4.953	-5.189	-5.433	
Reprise sur PCE	5.176	2.100	2.200	3.516	3.568	3.663	3.686	3.749	3.947	4.234	4.477	4.723	4.953	5.189	5.433	
Divers charges et produits d'exploitation courante	-1.941	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Amortissement logiciels informatiques	-1.600	-2.075	-3.102	-3.102	-3.102	-3.102	-3.102	-3.102	-3.102	-3.102	-3.102	-3.102	-3.102	-3.102	-3.102	
Amortissement matériel mobilier, véhicules...	-400	-1.441	-964	-964	-964	-964	-964	-964	-964	-964	-964	-964	-964	-964	-964	
Amortissement siège	-2.288	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	
Dotations autres provisions	-154	-3.000	-2.850	-2.850	-2.850	-2.850	-3.023	-3.064	-3.105	-3.145	-3.184	-3.223	-3.261	-3.299	-3.337	
Dotations aux provisions pour créances douteuses	86	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Mutualisation	2.512	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Reprises sur provisions pour risques et charges	-6.893	-11.529	-10.230	-10.270	-10.323	-10.360	-10.403	-10.444	-10.485	-10.525	-10.564	-10.603	-10.641	-10.679	-10.717	
Divers dotations/reprises d'amortissement	25.946	5.977	10.627	5.568	3.933	-1.017	-5.718	-10.205	-13.023	-14.922	-14.257	-12.727	-10.536	-9.451	-8.927	
Excédent d'autofinancement de l'exploitation courante	1.228	553	592	1.027	1.048	1.122	1.134	1.145	1.157	1.170	1.182	1.195	1.208	1.221	1.235	
Flux financiers	27.176	6.530	11.219	6.590	4.641	105	-4.934	-9.060	-11.066	-13.112	-15.075	-11.532	-9.388	-8.230	-7.692	
Plus-value de cession d'éléments d'actif	6.088	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Produits SCV accession	0	0	0	0	0	1.300	2.700	2.748	2.799	2.848	2.900	2.952	3.005	3.059	3.114	
Flux exceptionnels	5.069	-23	48	-344	3.659	2.483	6.865	7.513	1.044	399	-70	-69	-66	-64	-64	
RESULTAT DE L'EXERCICE	38.333	6.507	11.262	6.246	8.300	3.888	4.991	1.201	-8.023	-9.065	-10.245	-8.649	-6.449	-5.325	-4.460	
Dotations aux amortissements de constructions	88.818	90.943	93.718	92.377	94.881	97.666	99.627	102.098	104.235	107.387	108.962	108.556	107.447	109.304	110.994	
Autres dotations aux amortissements	3.528	5.729	5.380	5.380	5.380	5.380	5.380	5.380	5.380	5.380	5.380	5.380	5.380	5.380	5.380	
Dotations à l'AGE	4.332	2.900	2.200	3.516	3.560	3.623	3.666	3.749	3.947	4.234	4.477	4.723	4.953	5.189	5.433	
Dotations aux provisions pour créances douteuses	154	3.000	2.850	2.850	2.850	2.850	3.023	3.064	3.105	3.145	3.184	3.223	3.261	3.299	3.337	
Autres dotations aux provisions	5.288	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	
Amortissements aux intérêts compensateurs	663	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Dotations aux amortissements et provisions	102.783	104.572	106.148	106.163	108.572	111.649	113.716	116.291	118.667	122.146	124.023	123.882	123.041	125.172	127.144	
Quote-part des subventions versées au résultat	-34.115	-28.010	-27.271	-26.536	-26.720	-26.821	-24.820	-24.331	-22.361	-22.099	-20.758	-18.926	-17.266	-16.935	-17.227	
Reprises sur provisions	-10.200	-2.900	-3.000	-3.516	-3.568	-3.623	-3.686	-3.749	-3.947	-4.234	-4.477	-4.723	-4.953	-5.189	-5.433	
Plus-value de cession d'éléments d'actif	-3.338	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Capacité d'autofinancement	93.433	80.169	87.139	82.367	86.384	85.632	80.911	83.635	85.838	88.543	91.834	94.733	97.833	98.844	98.844	
Remboursement emprunts locatifs en capital	-77.442	-81.337	-72.356	-72.461	-72.861	-71.965	-70.614	-71.200	-71.930	-75.941	-77.328	-81.826	-83.302	-87.120	-89.990	
don réaménagement dette remboursements locatifs	0	0	9.981	10.013	10.113	10.379	10.538	10.107	8.570	3.740	2.007	1.001	-208	-208	-208	
Autofinancement net	16.021	-1.168	14.783	9.906	13.523	13.666	13.577	18.410	11.806	10.937	11.215	9.753	9.071	10.683	9.834	
Et % des loyers	7,02%	-4,50%	6,19%	4,06%	5,60%	5,48%	7,56%	6,89%	4,48%	3,82%	3,01%	3,2%	2,9%	3,2%	2,9%	
Fonds de roulement net global	256.096	208.391	204.893	239.022	239.907	242.178	237.769	228.384	227.077	220.165	212.450	206.044	198.731	189.731	181.731	

6.9.2 Prévisionnelle de Valophis Habitat

VALOPHIS HABITAT	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Loyers	185 599	189 725	196 035	194 894	200 820	206 599	212 790	219 494	226 194	233 047	240 055	247 215	254 172	261 653	268 859
dont réduction de loyer solidarité	-8 900	-8 900	-6 000	-11 315	-11 806	-12 294	-12 790	-13 339	-13 902	-14 479	-15 070	-15 675	-16 295	-16 930	-17 581
dont perception RLS			-2 041	-1 973	-1 917	-1 860	-1 803	-1 759	-1 691	-1 622	-1 549	-1 474	-1 397	-1 258	-1 258
Charges locatives récupérables non récupérées	-3 482	-1 853	-1 882	-1 882	-1 936	-1 992	-2 052	-2 115	-2 175	-2 239	-2 309	-2 382	-2 456	-2 504	-2 572
Dotations aux amortissements	-72 502	-74 186	-75 766	-75 477	-77 275	-79 218	-80 479	-82 757	-84 745	-87 344	-89 349	-91 825	-94 279	-96 072	-92 126
Reprises de provisions	27 287	25 130	24 351	23 728	23 897	23 210	21 985	21 023	19 947	18 969	17 551	15 698	13 956	13 614	13 500
Subventions d'exploitation	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9	11	13	14	17
Intérêts sur emprunts	-22 703	-23 489	-22 331	-23 521	-26 550	-30 508	-34 306	-39 032	-41 902	-43 344	-44 664	-46 078	-47 522	-48 796	-50 634
dont réaménagement dette intérêts localisés			860	660	66	-202	-514	-873	-1 268	-1 600	-1 909	-2 187	-2 452	-2 700	-2 927
Marge brute locale	114 199	115 327	120 666	117 742	118 946	118 091	117 540	116 616	117 319	119 098	122 300	126 453	129 905	133 911	137 004
Marge brute sur aménagement	-72	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Recettes sur productions diverses	9 899	7 319	8 811	9 132	9 219	9 280	9 054	9 337	9 626	9 922	10 220	11 052	11 466	11 816	11 912
Marge brute totale	124 026	122 646	129 477	126 874	128 165	127 371	126 594	125 953	126 945	129 020	132 520	137 505	141 371	145 727	148 916
Maintenance après subventions	-16 981	-17 359	-18 705	-18 707	-19 114	-19 562	-20 054	-20 581	-21 206	-21 882	-22 530	-23 220	-23 928	-24 653	-25 397
Charges de fonctionnement	-13 927	-15 932	-16 687	-17 200	-17 662	-18 190	-18 720	-19 291	-19 864	-20 446	-21 037	-21 637	-22 246	-22 864	-23 492
IFPB	-20 935	-24 332	-24 509	-25 013	-25 677	-26 416	-27 196	-28 009	-28 847	-29 709	-30 598	-31 513	-32 456	-33 427	-34 427
Cotisation CGLLS, mutualisation et FNAP	-4 099	-7 318	-5 812	-5 254	-5 305	-5 645	-5 760	-5 974	-6 333	-6 407	-6 615	-6 839	-7 068	-7 303	-7 520
Sous-total Charges de fonctionnement	-38 961	-47 582	-47 008	-47 467	-48 664	-50 251	-51 676	-53 274	-55 044	-56 862	-58 250	-59 989	-61 770	-63 594	-65 439
Valeur ajoutée	68 084	57 705	63 764	60 700	60 387	57 558	54 864	52 098	50 695	50 576	51 740	53 673	55 480	57 480	58 800
Frais de personnel	-42 626	-43 858	-45 984	-46 715	-47 627	-48 475	-49 479	-50 503	-51 593	-52 660	-53 749	-54 907	-56 041	-57 199	-58 379
Excédent brut d'exploitation	25 458	13 847	17 780	13 985	12 760	9 083	5 385	1 595	-898	-2 094	-2 009	-611	-368	281	-299
Dotation à la PGE	-3 458	-2 100	-1 500	-1 523	-1 545	-1 570	-1 598	-1 627	-1 743	-1 898	-2 012	-2 156	-2 304	-2 456	-2 614
Reprise sur PGE	3 250	1 700	1 500	1 523	1 545	1 570	1 598	1 627	1 743	1 898	2 012	2 156	2 304	2 456	2 614
Divers charges et produits d'exploitation courante	-1 157	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortissement logiciels informatiques	-1 434	-1 300	-1 300	-1 300	-1 300	-1 300	-1 300	-1 300	-1 300	-1 300	-1 300	-1 300	-1 300	-1 300	-1 300
Amortissement matériel, mobilier, véhicules...	-1 539	-2 900	-3 000	-3 000	-3 000	-3 000	-3 000	-3 000	-3 000	-3 000	-3 000	-3 000	-3 000	-3 000	-3 000
Amortissement siège	-440	-1 441	-964	-964	-964	-964	-964	-964	-964	-964	-964	-964	-964	-964	-964
Dotations autres provisions	-5 078	-1 400	-1 500	-1 500	-1 500	-1 500	-1 500	-1 500	-1 500	-1 500	-1 500	-1 500	-1 500	-1 500	-1 500
Dotations aux provisions pour créances douteuses	-83	-2 300	-2 200	-2 225	-2 260	-2 282	-2 310	-2 338	-2 365	-2 391	-2 416	-2 441	-2 465	-2 488	-2 511
Mutualisation	86	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reprises sur provisions pour risques et charges	2 462	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Divers, dotations/reprises d'amortissement	-7 391	-9 841	-8 964	-8 989	-9 024	-9 046	-9 074	-9 102	-9 129	-9 155	-9 180	-9 205	-9 229	-9 252	-9 275
Excédent d'autofinancement de l'exploitation courante	18 067	4 006	8 816	4 996	3 736	37	-3 689	-7 507	-10 027	-11 239	-11 189	-9 816	-9 597	-8 971	-9 574
Flux financiers	929	173	212	627	648	722	734	745	757	770	782	795	808	821	835
Résultat courant	18 996	4 179	9 028	5 623	4 384	759	-2 955	-6 762	-9 270	-10 469	-10 407	-9 021	-8 789	-8 150	-8 739
Plus-value de cession d'éléments d'actif	7 098	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Produits SCCV accession	959	128	573	149	4 061	1 000	2 000	2 036	2 073	2 110	2 148	2 187	2 226	2 266	2 307
Flux exceptionnels	27 063	4 307	9 601	5 772	8 445	4 653	6 331	3 216	-5 715	-7 514	-7 873	-6 437	-6 155	-5 464	-6 001
Dotations aux amortissements des constructions	73 305	74 980	77 595	76 343	78 141	80 083	81 345	83 623	85 611	88 210	89 213	88 280	86 418	80 164	92 218
Autres dotations aux amortissements	3 413	5 641	5 264	5 264	5 264	5 264	5 264	5 264	5 264	5 264	5 264	5 264	5 264	5 264	5 264
Dotation à la PGE	3 458	2 100	1 500	1 523	1 545	1 570	1 598	1 627	1 743	1 898	2 012	2 156	2 304	2 456	2 614
Dotation aux provisions pour créances douteuses	83	2 300	2 200	2 225	2 260	2 282	2 310	2 338	2 365	2 391	2 416	2 441	2 465	2 488	2 511
Autres dotations aux provisions	5 078	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500
Amortissements aux intérêts compensateurs	663	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dotations aux amortissements et provisions	86 000	86 521	88 059	86 855	88 710	90 699	92 017	94 352	96 483	99 263	100 405	99 641	99 951	101 872	104 177
Quote-part des subventions versées au résultat	-29 401	-25 200	-24 567	-23 944	-24 113	-24 262	-21 801	-21 399	-20 163	-19 184	-17 767	-15 834	-14 086	-13 740	-13 877
Reprises sur provisions	-7 007	-2 500	-2 300	-1 523	-1 545	-1 570	-1 598	-1 627	-1 743	-1 898	-2 012	-2 156	-2 304	-2 456	-2 614
Plus-value de cession d'éléments d'actif	-4 347	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capacité d'autofinancement	72 298	63 108	70 793	67 160	71 497	70 356	74 949	74 702	68 862	70 657	72 753	75 214	77 406	80 212	81 615
Remboursement emprunts localisés en capital	-61 276	-64 530	-58 239	-57 994	-58 908	-57 602	-56 614	-57 050	-58 207	-60 666	-62 251	-65 909	-68 234	-70 185	-72 405
dont réaménagement dette remboursements localisés			8 406	8 301	8 406	8 235	8 838	8 410	6 876	7 782	2 228	782	194	-561	-2 610
Autofinancement net	11 022	-1 450	12 534	9 166	12 589	12 754	18 335	17 652	10 655	10 001	10 502	9 305	9 172	10 027	9 210
Et % des loyers	5,9%	-0,8%	6,4%	4,7%	6,3%	6,2%	8,6%	8,0%	4,7%	4,3%	4,4%	3,8%	3,6%	3,8%	3,6%
Fonds de roulement net global	184 368	188 840	193 040	188 840	190 130	186 453	183 145	178 522	173 644	169 359	164 227	159 359	154 980	150 881	146 844

6.10 ANOMALIES RELATIVES AUX CHARGES RÉCUPÉRABLES

I - Programmes pour lesquels la sur-provision de charges est supérieure à 500 euros par logement

Code interne	Nom du programme	Commune	Nbre Log,	SH	Charges générales réparties	Charges générales réparties	Surprovision par log.
311	9 rue JP Timbaud	ARCUEIL	8	301	11 979	7 954	503
3105	PLI	LE PLESSIS TREVISE	41	2 567	71 026	50 289	506
4607	78 av. de Paris	VINCENNES	6	190	8 842	5 781	510
543	AIME CESAIRE PLS	BONNEUIL	25	2 694	38 902	25 396	540
3011	35 av Ledru Rollin	LE PERREUX	7	542	10 180	6 396	541
4619	32 RUE VICTOR BASCH	VINCENNES	12	718	17 413	10 918	541
1210	Villa Verdi	CHOISY LE ROI	66	4 137	104 283	67 114	563
4527	Résidence Friedberg	VILLIERS S/M.	25	1 359	31 320	16 648	587
1823	62 RUE VEROLLOT OP C870	IVRY SUR SEINE	62	3 857	82 484	45 847	591
853*	76 RUE ALBERT THOMAS	CHAMPIGNY	5	223	6 091	2 895	639
3707	CHEMIN DES VIGNES OPCA37	SANTENY	24	1 399	36 549	20 991	648
1547	LES GROUX	FRESNES	200	12 330	381 525	242 098	697
2307	23 rue de Brie	MANDRES LES ROSES	2	119	2 091	682	705
4401	Zac du Val St Georges	VILLENEUVE ST GEORGES	84	5 630	153 299	93 373	713
2509	Résidence Maréchale Joffre	NOGENT S/ MARNE	39	2 662	77 109	47 068	770
3409	54 Ave Gal de Gaulle	ST MANDE	9	598	6 333	-2 115	939
541	ZAC AIME CESAIRE	BONNEUIL	67	9 345	127 138	63 669	947
* Copropriété							

II – Analyse détaillée de la récupération des charges gardiens sur trois programmes

Programme n° 1212 square Danton à Choisy-le-Roi

Rémunérations des agents de proximité en charge de l'entretien des parties communes et de l'enlèvement des ordures ménagères :

Fonctions	Nbre log	Salaire (€)	Taux de récupération	% Affectation	Taux récupération/période	Salaire récupéré (€)
Gardien	80	44 591,23	75,00 %	100,00 %	75,00 %	33 443,43
Employée d'immeuble	80	41 963,26	100,00 %	100,00 %	100,00 %	41 963,26
Resp. secteur	80	54 372,73	10,00 %	9,90 %	0,99 %	540,39
Resp. secteur	80	39 749,50	10,00 %	8,99 %	0,90 %	357,31

Il est constaté que la société SENI a assuré en 2017, dans le cadre d'un marché, les prestations suivantes :

* Nettoyage hall	1 fois par semaine
* Nettoyage escalier, palier, couloir, circulation	1 fois par semaine
* Cabine d'ascenseur	1 fois par semaine
* Parking intérieur : rampe, escalier, sas, circulation	1 fois par semaine
* Extérieur : abords, circulation, allée	1 fois par semaine
* Espaces verts, jardinières	1 fois par semaine
* Ordures ménagères : rotations des contenants	1 fois par semaine
* Sortie des ordures ménagères	1 fois par semaine
* Rentrées des ordures ménagères	3 fois par semaine
* Local VO, local stockage OM	3 fois par semaine
* Ramassage des encombrants	6 fois par semaine
* Sorties des encombrants	1 fois par an.

Constats relevés :

- Le ménage des parties communes et l'enlèvement des ordures ménagères sont assurés par un couple (gardien et employée d'immeuble) supervisés par 2 responsables de secteur, ce qui paraît excessif pour un immeuble de 80 logements.
- Il est également constaté que du fait du départ simultané du couple en congés, cette situation est génératrice de bons de commandes pour assurer leur remplacement facturé à 100 % aux locataires.
- La récupération des rémunérations du gardien à 75 %, de l'employée d'immeuble à 100 % et des deux responsables de secteur à 10 % irrégulière, Valophis Habitat recourant à un prestataire de service assurant le ménage des parties communes et l'enlèvement des ordures ménagères en contradiction avec les dispositions du décret n° 2008-1411 du 19 décembre 2008 fixant la liste des charges récupérables des locaux d'habitation
- Bon de commande n° 2017 129916 concerne la réalisation des tâches ménagères du 25 mai 2017 facturé 22,73 euros alors qu'il est constaté la présence du gardien.
- Bon de commande n° 2017 141818 concerne la réalisation des tâches ménagères du 14 août 2017 pour un montant de 16,42 euros alors que le bulletin de paie du gardien fait mention d'une « prime inter-rempl. du 14/8/2017 au 15/8/2017 » pour un montant de 40,43 euros récupérable à hauteur de 75 %.

Conclusion :

La récupération des salaires du gardien, de l'employée d'immeuble et des responsables de secteur est irrégulière. Les factures présentées précisent que les prestations assurées concernent notamment les remplacements du gardien et de l'employée d'immeuble pour lesquels il ne pouvait y avoir de récupération auprès des locataires en application des dispositions du décret du 19 décembre 2008.

La somme trop perçue au titre des rémunérations du gardien, de l'employée d'immeuble et des chefs de secteur a été estimée par l'Agence à 76 304,39 euros.

Valophis Habitat indique à l'Agence que les gardiens n'effectuent plus depuis 2019 les tâches ménagères, seul le prestataire assure les prestations de nettoyage.

Programme n° 1125 Anatole France à Chevilly Larue

Rémunérations des agents de proximité en charge de l'entretien des parties communes et de l'enlèvement des ordures ménagères :

Fonctions	Nbre log	Salaire (€)	Taux de récupération	% Affectation	Taux récupération /période	Salaire récupéré (€)
Gardien	110	30 246,10	75,00 %	100,00 %	75,00 %	22 684,61
Gardien	43	29 969,53	75,00 %	42,65 %	31,98 %	9 556,75
Resp. secteur	143	54 706,35	10,00 %	17,91 %	1,79 %	984,51

Il est constaté que la société Guibert Propreté a assuré en 2017, dans le cadre d'un marché, les prestations suivantes :

* Ménage des escaliers	2 fois par semaine
* Ménage des paliers en étages	2 fois par semaine
* Nettoyage des parties vitrées des halls	1 fois par semaine
* Nettoyage des parties vitrées des escaliers	1 fois par mois
* Ménage des accès aux caves	1 fois par semaine
* Ramassage des papiers	1 fois par semaine
* Balayage du parking aérien	1 fois par mois
* Ramassage des papiers en extérieur	2 fois par semaine
* Balayage des allées	2 fois par semaine

* Sortie des encombrants	1 fois par mois
* Sortie des ordures ménagères	3 fois par semaine
* Sortie des TRI (local extérieur)	1 fois par semaine
* Rentrée des TRI (local extérieur)	1 fois par semaine.

Constats relevés :

- une récupération à 75 % des salaires des gardiens et du responsable de secteur à 10 % au prorata du pourcentage d'affectation, alors qu'un prestataire extérieur assure le ménage des parties communes et la sortie des ordures ménagères en contradiction avec les dispositions du décret n° 2008-1411 du 19 décembre 2008 fixant la liste des charges récupérables des locaux d'habitation.
- une récupération des rémunérations de l'employée d'immeuble à 100 % alors qu'elle a été en maladie (4 jours) puis en arrêt pour accident de travail (44 jours). Il est relevé que ces absences ont dû être couvertes normalement par l'assurance maladie.

Conclusion :

La récupération des salaires des gardiens et du responsable de secteur est irrégulière.

La somme trop perçue au titre des rémunérations des gardiens et du chef de secteur est estimée par l'Agence à 33 225,87 euros.

Dans sa réponse, Valophis Habitat précise que ce bâtiment a fait l'objet d'une démolition en 2018/2019.

Programme n° 2749 Maréchal Foch à Orly

Rémunérations des agents de proximité en charge de l'entretien des parties communes et de l'enlèvement des ordures ménagères :

Fonctions	Nbre log	Salaire (€)	Taux de récupération	% Affectation	Taux récupération/période	Salaire récupéré (€)
Gardien	5	43 899,81	68,75 %	4,17 %	2,87 %	1 265,08
Resp. secteur	5	63 808,93	9,17 %	0,54 %	1,79 %	34,89

Il est constaté que la société Guibert Propreté a assuré en 2017, dans le cadre d'un marché, les prestations suivantes :

* Mise en cire/décapage des escaliers bois	1 fois par trimestre
* Nettoyage des parties vitrées des escaliers	1 fois par mois
* Ramassage des papiers et débris et balayage des allées	1 fois par semaine
* Nettoyage des conteneurs	1 fois par semaine
* Sortie des encombrants et nettoyage des points de stockage	1 fois par mois
* Sortie des ordures ménagères et tri	4 fois par semaine
* Rentrée des OM et tri le samedi	1 fois par semaine.

Constats relevés :

- une récupération à 68,75 % des salaires du gardien (taux réglementaire de 75 % proratisé) et du responsable de secteur à 10 % au prorata du pourcentage d'affectation, alors qu'un prestataire extérieur assure le ménage des parties communes et la sortie des ordures ménagères en contradiction avec les dispositions du décret n° 2008-1411 du 19 décembre 2008 fixant la liste des charges récupérables des locaux d'habitation.
- Non prise en compte des arrêts maladie du gardien (8 jours). Il est relevé que ces absences ont dû être couvertes normalement par l'assurance maladie.

Conclusion :

La récupération des salaires du gardien et du responsable de secteur est irrégulière (décret du 19 décembre 2018).

La somme trop perçue au titre des rémunération du gardien est estimée par l'Agence à 1 299,97 euros.

Valophis Habitat indique à l'Agence que les gardiens n'effectuent plus depuis 2019 les tâches ménagères, seul le prestataire assure les prestations de nettoyage.

6.11 OBSERVATIONS COMMUNES AUX ENTITÉS DU GROUPE VALOPHIS CONCERNANT LE PROCESSUS D'ATTRIBUTION ET DE LOCATION DES LOGEMENTS :

Processus d'attribution

-1 La politique d'attribution n'est pas totalement conforme à la réglementation :

- La politique d'attribution des logements (accompagnant le règlement intérieur) a été actualisée en 2019. Cette dernière précise en son point 5 que les attributions reprises aux réservataires doivent également répondre aux engagements du Groupe Valophis, au nombre desquels celui de satisfaire les besoins en logements pour les gardiens et le personnel ; ce qui n'est pas conforme à la réglementation, sachant notamment que les logements de fonctions relèvent d'un dispositif particulier et que le reste du personnel doit être considéré à l'égal des autres candidats au logement. Dans sa réponse, Valophis précise qu'il ne s'agit d'engagement sur son propre contingent ou celui repris pour un tour au contingent réservataire. Les logements de fonction mis à disposition des gardiens ne font pas l'objet d'une décision en CALEOL. Le groupe Valophis met à disposition des logements à la commission logement du CSE qui désigne des salariés du groupe ; ces derniers font l'objet d'une présentation et décision de la CALEOL. Une précision concernant les logements gardiens et les logements des salariés sera apportée à la politique d'attribution des logements. L'ANCOLS rappelle cependant à Valophis que la situation de salarié d'un OPH ou tout autre entité ne constitue pas un motif de logement prioritaire listé par les dispositions de l'article L. 441-1 du CCH.
- Par ailleurs, à ce même point, figure l'orientation indiquant que : « Les logements disponibles ou repris aux réservataires ne permettant pas de satisfaire ces engagements, seront remis à disposition des villes favorisant les parcours résidentiels et respectant la politique d'attribution de [l'organisme]. ». Les logements sans réservataire ainsi que ceux rendus disponibles en raison de l'absence de candidat présenté par le réservataire ne sont pas systématiquement repris par l'organisme. Ce dernier confie ainsi à la ville d'implantation les logements non-réservés de son parc et le soin de sélectionner les futurs locataires. Or, en pratiquant de la sorte, le bailleur intègre, de fait, les logements conventionnés non réservés dans le contingent communal sans respecter les dispositions relatives aux réservations supplémentaires autorisées à l'article R. 441-5 du CCH, notamment la production d'une convention précisant la contrepartie à cette réservation supérieure à 20 % et limitée dans le temps. Valophis Habitat explique que les logements rendus disponibles sont repris par l'organisme depuis mars 2018 dans un objectif de maîtrise de la vacance et sont distribués selon différents engagements du Groupe. Ainsi, l'écart entre réservations villes et désignations villes s'est réduit faisant passer le taux de désignation par les villes de 28% en 2013 à 23% en 2020. L'ANCOLS note cette amélioration tout en soulignant que ce taux demeure supérieur au taux de 20 % réglementaire. Plus globalement, l'organisation des équipes et les procédures du groupe Valophis Habitat doivent tenir compte de la récente mise en demeure du Préfet de région en date du 29 août 2019, laquelle a expressément enjoint un certain nombre de bailleurs sociaux d'Île-de-France, dont ceux du groupe Valophis, de s'attacher à renseigner avec précision le champ « contingent désignataire » dans le système national d'enregistrement (SNE). En réponse à ce constat, le Groupe Valophis a mis en œuvre, en 2019, plusieurs actions afin de renseigner le champ « désignataire » dans le SNE. En septembre 2019, un dispositif de contrôle interne a été mis en place sous la forme d'une vérification systématique des informations avant tenue de chaque CALEOL et d'un second contrôle par échantillonnage. Ce dispositif a permis la fiabilisation des informations et une meilleure comptabilisation des ménages relevant du dispositif DALO, de

l'identification des attributions par quartile et des relogements au titre de l'ANRU. Fin 2019, un travail d'analyse a été engagé pour comprendre les anomalies du système d'informations avec une évolution du taux de radiation des demandes de logement de 18% en 2019 vers 91% en 2020. Les 9% restants font l'objet d'un traitement manuel.

-2 Le règlement intérieur de la CAL fait mention de la présence du représentant « *des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique* », prévu avec voix consultative aux articles L.365-3 et R.441-9-1 du CCH. Ce représentant faisait défaut durant la période contrôlée. Toutefois, l'organisme a produit des courriers adressés en mai 2019 aux Préfectures pour obtenir la liste des associations agréées afin de prendre contact avec les associations départementales et deux délibérations ont permis la désignation d'un représentant aux deux CALEOL de Valophis Sarepa. L'Ancols encourage le groupe à poursuivre ces efforts notamment sur les autres entités du groupe.

-3 Les réservataires (en particulier Action Logement) ne proposent pas toujours trois dossiers de candidature par logement vacant contrairement à l'obligation du décret du 28 novembre 2007 codifié à l'article R. 441-3 du CCH. Le service instructeur de la société fait un usage abusif de la formule « *candidature unique justifiée* » qu'il applique pour des situations qui ne sont pas prévues à l'article R. 441-3 § 2 du CCH. En effet, l'article précité conditionne la dérogation à l'examen d'au moins trois demandes pour un même logement à des cas bien identifiés comme l'insuffisance du nombre des candidats, argument qui, étant donné le stock important des demandes, n'est pas recevable en Ile-de-France ; en conséquence, certaines évocations données pour justifier d'une candidature unique, comme la vente de son logement par le candidat, n'entrent pas dans le cadre de l'article du CCH précité. Depuis le contrôle de l'ANCOLS, une attention particulière est portée sur les désignations du contingent du bailleur ou celui repris pour un tour aux réservataires. Par ailleurs, le groupe rappellera au cours du premier trimestre 2021 à l'ensemble des réservataires leurs obligations dans le cadre de l'article R.441-3 du CCH dès lors que trois candidatures n'auraient pas été présentées. Il s'engage enfin à améliorer l'information de la CALEOL sur les motifs justifiant les candidatures uniques.

Processus de location

-5 La fourniture aux locataires des annexes réglementaires au contrat de location n'est pas complète. Il est indiqué nulle part le décompte de surface alors qu'il constitue une annexe obligatoire au bail (article R.353-19 du CCH). Le Groupe Valophis précise que ce décompte existe au sein des agences et qu'il s'agit d'un oubli. Il veillera donc à ce que ce décompte soit systématiquement produit au locataire lors de la signature de son bail.

Le bail liste en rubrique 8.1 les « *diagnostics techniques* » et en rubrique 9.2 « *l'information sur les modalités de réception des services de télévision, téléphone et Internet* ».

En rubrique 8.1, il est mentionné que « *Le locataire reconnaît avoir été informé des caractéristiques principales des différents éléments composant le « Dossier de Diagnostics Techniques » [DDT]. Il pourra sur demande expresse de sa part obtenir copie totale ou partielle du dossier de diagnostics techniques lors de la signature du présent bail ou ultérieurement en prenant rendez-vous avec son antenne de gestion lors de la signature du présent bail.* ».

Même si l'organisme indique fournir au locataire entrant le DDT et lui en fournir la copie sur demande, l'absence au dossier de cette pièce paraphée ne permet pas au contrôle de s'assurer de l'effectivité systématique de l'information. Par ailleurs, conformément à l'article 12 de la loi 2007-309 du 5 mars 2007, l'OPH doit préciser le mode de réception des services nationaux de télévision en qualité numérique par le

biais d'un téléviseur. La procédure ISO « entrée dans les lieux » sera revue pour rendre systématique la fourniture des diagnostics et des surfaces corrigées.

-6 La rubrique 4.2 « Le dépôt de garantie » du bail a été modifiée en 2017 pour tenir compte du passage à un mois du délai de restitution du dépôt de garantie au locataire sortant. Toutefois, l'ancienne rédaction relative au délai légal de restitution du dépôt de garanti (deux mois maximal) n'a pas été modifiée en conséquence, créant ainsi la confusion sur le délai désormais légal de restitution du dépôt de garantie. L'ancienne rédaction doit être supprimée des futurs baux. Valophis s'est engagé à reformuler cette rubrique du bail.

-7 La rubrique du bail « Occupation du logement » indique que « *Le locataire garnira les locaux loués de meubles et effets mobiliers en quantité et en valeur suffisante pour répondre des loyers et de l'exécution des conditions de la présente location* ». Or, (cf. recommandation n° 2000-01, III A 21, relative aux contrats de location de locaux à usage d'habitation et publiée au bulletin officiel de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes du 22 juin 2000) cette obligation a été jugée abusive par la commission précitée car redondante avec l'exigence d'un dépôt de garantie ; Cette dernière a déjà fait l'objet d'une observation lors du précédent contrôle, l'organisme ayant affirmé l'avoir supprimée. Valophis s'est engagé à reformuler cette rubrique du bail.

-8 La rubrique 10 du bail « Frais d'huissier à la charge du locataire » prévoit que les frais de recouvrement y compris la totalité des frais proportionnels dus à l'huissier sont à la charge du locataire en cas d'impayés. Or, cette clause a été déclarée abusive par la commission des clauses abusives dans sa recommandation n° 2000-01, III E 32, en raison du défaut de réciprocité en cas de manquement du bailleur, ce qui est source de déséquilibre contractuel au détriment du locataire.

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

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

Valophis s'engage à modifier cette rubrique. Il sera expressément indiqué que les seuls frais d'huissiers récupérés hors jugement porteront sur la délivrance du commandement de payer.

6.12 DÉTAIL DE L'ÉVOLUTION ET DES TRANSFERTS DE PATRIMOINE DE L'OPH VALOPHIS HABITAT

Détail évolution du patrimoine de l'OPH Valophis Habitat

La période de contrôle a été marquée par les éléments suivants :

- **En 2014**, l'activité de construction locative a été marquée par la livraison de 14 programmes neufs situés sur huit communes. Au total 521 logements ont été livrés dont 13 dans le cadre d'opérations d'acquisition-amélioration (donc déjà inclus dans le patrimoine). L'OPH a également livré 73 lits en résidences spécialisées à Choisy le Roi et l'Hay les Roses. Par ailleurs, Valophis Habitat a vendu 117 logements à Valophis La Chaumière de l'Île-de-France dans le cadre des redéfinitions des secteurs géographiques des différentes entités du Groupe. 513 logements ont été démolis en 2014 dans le cadre des opérations ANRU de renouvellement urbain. De plus 50 logements ont été démolis à Chevilly Larue Sorbiers.
- **En 2015**, l'activité de construction locative a été marquée par la livraison de 13 programmes neufs situés sur 10 communes, soit au total 479 logements dont 66 dans le cadre d'opérations d'acquisition-amélioration. Valophis a également livré 28 lits en résidences spécialisées à Saint-Maur-des-Fossés. Par ailleurs dans le cadre des transferts de patrimoine au sein du groupe, Valophis a vendu 225 logements et 55 logements en résidence étudiante au 1^{er} janvier 2015 : 147 logements à Valophis La Chaumière de l'Île de France, 133 logements à Valophis Sarepa. L'OPH a également fait l'acquisition de 502 logements situés à Fresnes et au Perreux sur Marne ainsi que 26 logements dans le cadre d'acquisition-amélioration. Aucune démolition n'est intervenue en 2015.
- **En 2016**, l'activité de construction locative a été marquée par la livraison de 23 programmes neufs situés sur 18 communes. Au total 736 logements ont été livrés dont 46 dans le cadre d'opérations d'acquisition-amélioration. Valophis a également livré 385 lits en résidence spécialisée dans les communes d'Orly, Fresnes, Villejuif et Vitry sur Seine. Aucun transfert de patrimoine au sein du groupe n'a été réalisé en 2016. Valophis a également fait l'acquisition de 554 logements d'habitation dont 539 auprès de l'OPIEVOY, ainsi qu'une résidence étudiants située à Créteil de 231 logements. Par ailleurs, 363 logements ont été démolis sur le grand ensemble à Bonneuil sur Marne dans le cadre de l'opération ANRU. Les 59 lits du foyer Villemain à Nogent sur Marne (transformés en 10 logements d'habitation) ont également été construits. Valophis a cédé 112 logements situés à Créteil Mont-Mesly à la SEMIC Créteil Habitat dans le cadre de la future opération NPNRU de ce quartier.
- **En 2017**, l'activité de construction locative a recensé la livraison de 13 programmes neufs situés sur 10 communes, soit au total 579 logements dont 19 dans le cadre d'opérations d'acquisition. Valophis Habitat a également livré 209 lits en résidences spécialisées dans les communes de Créteil, Fresnes et Vincennes. Dans le cadre des transferts de patrimoine au sein du Groupe, Valophis Habitat a vendu 268 logements au 1^{er} janvier 2017 : 88 logements à Valophis La Chaumière de l'Île de France, 180 logements à Valophis Sarepa. Dans le même temps, Valophis a acquis 138 logements (18 auprès de Valophis La Chaumière de l'Île de France, et 120 logements auprès de Valophis Sarepa). Valophis a également fait l'acquisition de 88 logements d'habitation à Nogent, Champigny et le Perreux. Par ailleurs 131 logements ont été démolis en 2017 dans le cadre de l'opération ANRU de renouvellement urbain. Valophis a cédé 53 logements à Créteil Mont Mesly à la SEMIC Créteil Habitat dans le cadre de la future opération NPNRU de ce quartier.

- **En 2018**, l'activité de construction locative a été marquée par la livraison de 173 programmes neufs en maîtrise d'ouvrage directe :

CA72	94	CHARENTON	Tassigny	31
CA47	94	IVRY	Zac du plateau- lot 12 - Hoche	100
CA53	94	ORLY	3/5 rue Foch	7
CA06	94	ORMESSON	57 avenue W. d'Ormesson	7
CB27	94	SAINTE MAURICE	74 rue Maréchal Leclerc CITI WEEKS	6
CB94	94	BONNEUIL	47/49 avenue de Boissy - reprise OPH	19
CA88	94	FONTENAY	Claude Bernard	3

- De plus 193 logements correspondant à trois opérations en VEFA ont été livrés en 2018 :

CB09	94	CHOISY LE ROI	FOYER ADIM Fonderie Fine- rue A, France	130
CB09	94	CHOISY LE ROI	A. France Fonderie Fine- rue A, France	48
CA75	94	VITRY	Gabriel PERI- Faidherbe Crédit Agricole	15

- De plus 226 logements ont été démolis dans le cadre d'opérations de construction neuve et/ou acquisition amélioration notamment à Ivry Carnot.
- Par ailleurs, suite à la fusion entre Valophis Habitat et l'OPH de Bonneuil sur Marne intervenue au 1^{er} janvier 2018, 2 642 logements ont été transférés dans le patrimoine de Valophis (2 479 logements résidences et 163 logements foyers).

Détail transferts de patrimoine entre l'OPH Valophis Habitat et les autres entités du groupe Valophis

Dans un souci de meilleure lisibilité, notamment pour les collectivités locales, le groupe Valophis a décidé, en 2008 de spécialiser chaque société par territoire géographique : le département du Val-de-Marne ((94) pour Valophis Habitat ; les départements de l'Essonne (91) et des Yvelines (78) pour Valophis Sarepa ; ceux de la Seine-et-Marne (77), du Val d'Oise (95), de la Seine-Saint-Denis (93) et les Hauts-de-France (92) pour Valophis La Chaumière de l'Île-de-France.

A ce titre, un remembrement territorial a donc été mis en place sur la base d'une combinaison de cessions croisées de patrimoine et de délégations de gestion entre les trois entités du groupe concernées. Les autorisations de transfert de patrimoine entre Valophis Habitat, Valophis Sarepa et La Chaumière de l'Île-de-France sont décidées en CA respectif. Les transferts de patrimoine qui ont concernés l'OPH détaillent :

- Pour l'année 2014, cinq groupes immobiliers, représentant 142 logements au total, ont été transférés de Valophis Habitat à Valophis La Chaumière de l'Île-de-France :
 - Servon rue de la Poste – 25 logements
 - Bussy Saint Georges Zac du Centre – 37 logements
 - Moissy Cramayel Résidence du Mail – 13 logements
 - Savigny le Temple la Grange La Grange aux Bois – 67 logements (12 + 55).

- Pour l'année 2015, trois groupes immobiliers représentant 148 logements, ont été transférés de l'OPH vers Valophis La Chaumière de l'Île-de-France :
 - Champs : Cité Descartes (48 logements) et Résidence Etudiants (55 logements)
 - Torcy : Zenith : 45 logements

Par ailleurs, sept groupes immobiliers représentant 133 logements ont été transférés de Valophis Habitat vers la Sarepa :

- Bruyères : La Fontaine Bouillant – 16 logements ;
 - Crosne : Résidences Les Falentins (11 logements) , Domaine des Prévots (49 logements), place Boileau(8 logements), La Cablerie Neuf (20 logements), Le Presbytère (5 logements) ;
 - Longjumeau : Avenue du général de gaulle – 24 logements.
- Au cours de l'année 2016, il n'y a pas eu de transfert.
 - Pour l'année 2017, un groupe immobilier situé à Villiers sur Orge (ZAC le Garreneau) représentant 57 logements a été transféré de l'OPH vers Valophis la Chaumière de l'Île-de-France, par ailleurs, quatre groupes immobiliers représentant 180 logements ont été transférés de l'OPH vers la Sarepa :
 - Les Ulis : Le Mont Ventoux (89 logements), Zac du mont Ventoux (4 logements), Le Luberon (30 logements) ;L'OPH a acquis auprès de la Valophis Sarepa, un groupe immobilier (Cité des jardins) représentant 120 logements, et 18 logements (résidence Ilot des 3 Alberts) auprès de Valophis La Chaumière de l'Île-de-France.

- Au cours de l'année 2018, il n'y a pas eu de transfert.

6.13 ANALYSE STATISTIQUE DE L'ACTIVITÉ DU SERVICE RELATION LOCATAIRE

	2014	2015	2016	2017	2018	TVAM 2015/2018
Provenance de la sollicitation						
Téléphone	41%	38%	36%	37%	42%	2,7%
Face à face	45%	43%	43%	39%	34%	-7,4%
Autres	14%	19%	21%	24%	24%	9,1%
<i>Dont Extranet Locataires</i>	0%	1%	6%	9%	10%	

	2014	2015	2016	2017	2018	TVAM 2015/2018
Nature des sollicitations						
Technique	58%	55%	53%	53%	49%	-3,6%
Gestion Locative	37%	41%	43%	43%	48%	5,7%
<i>dont difficulté de paiement</i>	8%	6%	4%	3%	3%	-19,2%
Autres (insécurité, voisinage, etc.)	5%	5%	4%	4%	3%	-13,9%

	2014	2015	2016	2017	2018	TVAM 2015/2018
Création de la sollicitation						
GARDIEN D'IMMEUBLES	56%	54%	49%	46%	40%	-9,1%
CONSEILLER LOCATAIRES	31%	31%	33%	29%	31%	0,3%
AGENT D'ACCUEIL	8%	10%	7%	8%	8%	-5,2%
Autres	5%	5%	10%	16%	20%	54,9%
<i>Dont informatique & astreintes</i>	0%	0%	5%	8%	15%	

	2014	2015	2016	2017	2018	TVAM 2015/2018
Clôture de la sollicitation						
GARDIEN D'IMMEUBLES	62%	58%	55%	55%	52%	-3,4%
CHARGE DE GESTION LOCATAIRES	28%	26%	26%	24%	24%	-3,2%
CONSEILLER LOCATAIRES	1%	6%	9%	13%	14%	32,5%
Autres	10%	10%	9%	9%	10%	-0,0%

	Délai moyen de traitement par agence de rattachement du patrimoine					TVAM 2014/2018	TVAM 2016/2018
	2014	2015	2016	2017	2018		
Moissy-Cramayel	16,53	15,65	16,47	17,91	15,50	-0,3%	-3,0%
Egly	13,01	11,67	13,11	11,87	8,59	-9,7%	-19,0%
Torcy	29,07	26,47	18,95	18,98	13,99	-19,1%	-14,1%
Saint-Quentin-En-Yvelines	38,94	51,03	32,78	23,37	14,63	-34,1%	-33,2%
Créteil-Bonneuil	43,56	38,22	26,68	27,71	16,17	-24,9%	-22,2%
Vitry-sur-seine	40,63	23,48	14,72	16,34	16,61	-10,9%	6,2%
Champigny	29,43	20,87	19,08	11,57	7,08	-30,2%	-39,1%
Fontenay-Nogent	25,59	22,70	16,43	10,62	11,34	-20,6%	-16,9%
Val de Bièvre	37,82	25,56	16,78	15,12	19,85	-8,1%	8,8%
Chevilly-la-rue	15,79	13,78	12,00	10,14	9,18	-12,6%	-12,5%
Choisy-le-Roi	20,31	18,83	19,13	17,24	12,95	-11,7%	-17,7%
Orly	36,40	35,68	22,01	18,51	15,39	-24,4%	-16,4%

	Taux de réouverture par agence de rattachement du patrimoine					TVAM 2014/2018	TVAM 2016/2018
	2014	2015	2016	2017	2018		
Moissy-Cramayel	6,4%	8,2%	5,0%	3,7%	5,1%	-5,7%	0,4%
Egly	4,1%	4,5%	4,4%	4,4%	4,3%	1,0%	-1,7%
Torcy	3,8%	4,1%	2,8%	2,5%	3,6%	-1,0%	14,0%
Saint-Quentin-En-Yvelines	2,7%	2,3%	1,9%	2,9%	3,2%	4,1%	28,9%
Créteil-Bonneuil	1,5%	2,1%	2,4%	2,0%	3,2%	20,0%	15,2%
Vitry-sur-seine	2,7%	4,9%	3,1%	2,8%	2,7%	0,5%	-5,8%
Champigny	2,8%	3,8%	3,2%	4,4%	4,8%	14,4%	22,0%
Fontenay-Nogent	4,9%	5,9%	6,1%	4,7%	4,6%	-1,5%	-12,9%
Val de Bièvre	2,2%	3,3%	2,5%	2,2%	3,0%	8,1%	7,9%
Chevilly-la-rue	6,0%	5,3%	8,0%	5,4%	6,7%	2,7%	-9,0%
Choisy-le-Roi	4,0%	4,6%	3,8%	3,1%	4,1%	0,3%	3,4%
Orly	2,4%	3,2%	3,3%	2,7%	3,9%	13,7%	9,7%

6.14 SIGLES UTILISÉS

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

SIRET 130 020 464 00090 – APE 8411Z – Établissement public national à caractère administratif

La Grande Arche Paroi Sud – 92055 Paris-La-Défense Cedex

www.ancols.fr

