

VALOPHIS SAREPA

Créteil (94)



RAPPORT DE CONTRÔLE 2019

N° 2019-023

RAPPORT DE CONTRÔLE 2019
N° 2019-023
VALOPHIS SAREPA

Créteil (94)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2019-023 VALOPHIS SAREPA – (94)

Fiche récapitulative

N° SIREN : 572 204 014
Raison sociale (en référence au N° SIREN) : Valophis Sarepa
Président : Madame Béatrix Mora
Directeur général : Monsieur Jean-Yves Porsmoguer
Adresse : 9 route de Choisy- 94048 CRETEIL
Rattachement : Groupe Valophis

AU 31 DÉCEMBRE 2018

Nombre de logements familiaux gérés	4 766	Nombre de logements familiaux en propriété :	4766	Nombre d'équivalents logements (logements foyers...) :	589
--	-------	--	------	--	-----

Indicateurs	Organisme	Référence région	France métropolitaine	Source (dernier exercice disponible)
PATRIMOINE				
Logements vacants (hors vacance technique) (%)	2,1 %	1,98 %	2,9 %	BO_Ancols Enquête RPLS au 01/01/2018 pour les seuls logements conventionnés
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacance technique) (%)	1,3 %	0,72 %	1,5 %	
Taux de rotation (hors mises en service) (% annuel)	6,0 %	6,3 %	9,4 %	
Évolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	5,3 %	NC	NC	Données de l'organisme
Age moyen du parc (en années)	36,4	43,2	39,5	BO Ancols OPS 2018
POPULATIONS LOGEES				
Locataires dont les ressources sont :				BO_Ancols Enquête OPS 2018
- < 20 % des plafonds	15,0 %	16,4 %	22,2 %	
- < 60 % des plafonds	59,7 %	54,9 %	60,7 %	
- > 100 % des plafonds	9,3 %	14,5 %	10,6 %	
Bénéficiaires d'aide au logement	36,8 %	31,7 %	45,6 %	
Familles monoparentales	20,1 %	21,6 %	21,2 %	
Personnes isolées	27,7 %	32,7 %	39,5 %	
GESTION LOCATIVE				
Médiane des loyers mensuels (euros/m² de surface habitable)	6,4	6,4	5,6	BO_Ancols RPLS 01/2018
Taux de créances inscrit au bilan (% des loyers et charges)	20,3	16,1	14,9	Diagfin 31/12/2017
Taux de recouvrement (% des loyers et charges)	100	99,1	NC	
STRUCTURE FINANCIERE ET RENTABILITE				
Autofinancement net / chiffre d'affaires	9,1	11,7	12	Diagfin 31/12/2017
Fonds de roulements net global (mois de dépenses)	15,7	3,9	4,7	
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (mois de dépenses)	14,4	NC	NC	

POINTS FORTS :

- Appartenance au groupe Valophis qui dispose dans son ensemble d'une bonne situation financière ;
- Implication forte dans les programmes ANRU et les opérations de requalification de la ville de Trappes ;
- Taux de vacance maîtrisé ;
- Contribution active dans le logement des ménages à faibles revenus (65 % du patrimoine en QPV) ;
- Situation financière en amélioration depuis le dernier contrôle, avec toutefois des marges de manœuvre limitées par le haut de bilan malgré une exploitation particulièrement profitable ;
- Prestations groupes facturées qui n'appellent pas de remarque.

POINTS FAIBLES :

- Information au Conseil de surveillance insuffisante et autonomie de décision insuffisamment exprimée (*Instabilité chronique de la fonction de direction générale depuis 2017*) ;
- Relations croisées entre prestataires, locataires, personnels de proximité et équipes du « service relations locataires » à mieux coordonner ;
- Fonctionnement du conseil de concertation locative à revoir ;
- Suivi quotidien de l'entretien des ascenseurs à améliorer ;
- Faible activité dans l'offre nouvelle (*absence d'augmentation du patrimoine depuis 2017*) ;
- Gestion des charges récupérables perfectible ;
- Informations financières à améliorer, sur la tenue comptable, la gestion (provision pour gros entretien), et l'élaboration des analyses prévisionnelles en phase avec des scénarii réalistes.

IRRÉGULARITÉS :

- Absence d'établissement d'un plan stratégique de patrimoine conforme aux dispositions de l'article L.411-9 du CCH ;
- Processus d'attribution présentant plusieurs manquements à la réglementation (*situation de juge et partie des personnels du service des attributions, constat d'un nombre excessif de candidatures uniques présentées, documents d'information obligatoires non remis au locataire lors de la signature du bail*) ;
- Gestion administrative des dossiers d'attribution à améliorer (*un dossier d'attribution n'a pas fait l'objet d'un loyer majoré de 20 %, en contradiction avec la décision de la commission d'attributions des logements, et de nombreux dossiers avec des avis d'imposition manquants*) ;
- Formalisme non respecté de la présentation annuelle au conseil de surveillance de l'activité de la commission d'attribution des logements et de la commission d'appels d'offres ;

- Repérages de matériaux contenant de l'amiante non réalisés sur l'ensemble du parc.

Les anomalies réglées en cours de contrôle ne seront pas mentionnées dans la version définitive

Inspecteurs-auditeurs ANCOLS
Directeur du contrôle et des suites Nord-Est
Précédent rapport de contrôle : RD 2013-144
Contrôle effectué du 19 avril 2019 au 4 décembre 2019
RAPPORT DE CONTRÔLE : mai 2021

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2019-023

VALOPHIS SAREPA – 94

Synthèse.....	7
1. Préambule.....	10
2. Présentation générale de l'organisme.....	12
2.2 Contexte socio-économique	14
2.3 Gouvernance et management.....	14
2.3.1 Évaluation de la gouvernance et du management.....	15
2.3.2 Relations intra-groupes.....	18
2.3.3 Évaluation de l'organisation.....	18
3. Patrimoine.....	21
3.1 Caractéristiques du patrimoine	21
3.1.1 Description et localisation du parc.....	21
3.1.2 Diagnostics réglementaires.....	22
3.1.3 Données sur la vacance et la rotation.....	23
3.2 Accessibilité économique du parc.....	24
3.2.1 Loyers.....	24
3.2.2 Supplément de loyer de solidarité.....	26
3.2.3 Charges locatives	27
4. Politique sociale et gestion locative	28
4.1 Caractéristiques des populations logées.....	28
4.2 Accès au logement	30
4.2.1 Connaissance de la demande	30
4.2.2 Gestion des attributions.....	31
4.3 Qualité du service rendu aux locataires.....	32
4.3.1 Services aux locataires.....	33
4.3.2 Plan de concertation locative	33
4.4 Traitement des créances locatives impayées	34

5.	Stratégie patrimoniale.....	35
5.1	Analyse des orientations de la politique patrimoniale.....	35
5.1.1	Convention d'utilité sociale.....	35
5.1.2	Plan stratégique de patrimoine.....	35
5.2	Évolution du patrimoine.....	36
5.2.1	Investissements réalisés.....	36
5.2.2	Réhabilitations et rénovation urbaine.....	37
5.3	Maintenance du parc.....	38
5.3.1	Exploitation du patrimoine.....	38
5.3.2	Sécurité du parc.....	38
5.4	Ventes de patrimoine.....	40
5.5	Promotion immobilière, accession sociale à la propriété et autres activités.....	41
6.	Tenue de la comptabilité et analyse financière.....	42
6.1	Revue de l'information comptable.....	42
6.2	Analyse de l'exploitation.....	43
6.2.1	Excédent brut d'exploitation.....	43
6.2.2	Coût de gestion.....	46
6.2.3	Coût de la maintenance.....	48
6.2.4	Taxes foncières sur les propriétés bâties.....	49
6.2.5	De la capacité d'autofinancement à l'autofinancement net.....	49
6.2.6	Rentabilité.....	52
6.3	Analyse bilantielle.....	53
6.3.1	Fonds de roulement net global et à terminaison.....	53
6.3.2	Besoin ou ressource en fonds de roulement.....	56
6.3.3	Trésorerie.....	56
6.3.4	Analyse de la dette.....	57
6.4	Analyse prévisionnelle.....	59
6.4.1	Les hypothèses économiques.....	59
6.4.2	Résultats prévisionnels.....	61
7.	Annexes.....	63
7.1	Informations générales, capital et répartition de l'actionnariat de l'organisme.....	63
7.2	Organigramme du groupe élargi.....	64

7.3	Instantané au 31 décembre 2017 des grandes tendances des loyers pratiqués suivant la zone géographique ou la typologie des logements.....	65
7.4	Liste des attributions irrégulières.....	66
7.5	Analyse prévisionnelle : de l'EBE à l'autofinancement.....	67
7.6	Sigles utilisés.....	68

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'office public de l'habitat (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.

La SA d'Hlm Valophis Sarepa intervient principalement sur les communes de Trappes-en-Yvelines (78) et d'Egly (91). La société comptabilise 4 766 logements familiaux en propriété (et 589 équivalents-logements). Elle emploie directement 43 personnes, lesquelles exercent, pour l'essentiel, une fonction de gardien ou dans les services de proximité, en agence.

Filiale de l'OPH Valophis Habitat, la SA est totalement intégrée au groupe Valophis et a recours aux moyens et personnels de l'OPH pour son fonctionnement, dans le cadre de contrats de prestations. Les équipes de Valophis Habitat assurent la gestion de l'activité locative, la tenue du secrétariat légal, l'assistance juridique, la gestion des activités informatiques, le respect des obligations légales et déclaratives ainsi que la tenue de la comptabilité et la gestion des ressources humaines et du personnel. L'activité de maîtrise d'ouvrage dans le neuf et la réalisation des opérations d'aménagement est assuré pour le compte de la SA, soit par le groupement d'intérêt économique (GIE) Expansiel, soit par la SCP d'Hlm Expansiel Promotion pour l'activité d'accession sociale.

La gouvernance de la Sarepa est organisée en conseil de surveillance (CS) et directoire. L'information portée à la connaissance des membres du CS est insuffisante pour permettre aux administrateurs d'assurer pleinement leurs prérogatives, en particulier auprès des administrateurs non-cadres salariés de Valophis. La stratégie du groupe n'est pas développée par structure mais elle est définie dans le cadre global d'un plan d'actions décliné sur cinq ans.

Sarepa assume correctement sa mission sociale en contribuant activement au logement des ménages défavorisés. Le processus d'attribution et de location des logements présente toutefois certains manquements qui devront faire l'objet d'une régularisation (composition et suppléance de la CAL, nombre de dossiers présentés en commission d'attribution des logements¹, attributions irrégulières en l'absence de présentation d'avis d'imposition, etc.).

La SA présente un parc accessible en matière de loyers au regard de la population logée (65 % des logements sont situés en quartiers prioritaires de la politique de la ville – QPV). Cependant, Sarepa devra améliorer la gestion et le suivi des charges locatives (constat formulé également à l'échelle du groupe) qui peut avoir un impact sur le niveau global des loyers acquittés par les locataires.

La société doit se mettre en conformité avec les dispositions réglementaires issues du code de la construction et de l'habitation (CCH) et produire les annexes réglementaires. Elle doit notamment procéder aux diagnostics de performance énergétiques et à la généralisation des diagnostics amiante dans les parties privatives des logements (DAPP). Cette situation avait déjà fait l'objet d'une observation dans le précédent rapport de contrôle.

La satisfaction des locataires a progressé au cours des dernières années, grâce notamment à l'amélioration du traitement des réclamations au travers d'un service dédié. Il convient cependant qu'à l'échelle du groupe, une évaluation du fonctionnement de ce service soit réalisée en particulier sur la prise en charge des sollicitations techniques dont l'appréciation par les locataires de Sarepa est mitigée.

Le plan stratégique de patrimoine (PSP), propre à la SA, élaboré par Valophis Habitat n'est pas conforme à la réglementation. Toutefois, dans son ensemble, le parc de logements est bien entretenu et même si d'importants efforts restent à être consentis sur le patrimoine repris de l'ex-Opievoy, à Trappes, et d'ICF Habitat, à Egly. La société devra réorienter ses choix budgétaires entre la maintenance dont les engagements financiers sont importants et la réhabilitation et les remplacements de composants qui diminuent sur la période.

Le groupe a démontré sa capacité à reprendre la gestion d'un patrimoine en grande difficulté. Impliqué depuis plusieurs années dans les programmes de renouvellement urbain de la ville de Trappes, Sarepa contribue fortement, avec l'aide de l'ensemble des entités du groupe Valophis, aux opérations de requalification des quartiers et à l'évolution de ce territoire. Concentré sur la rénovation urbaine, Sarepa a connu une faible progression de son parc en termes d'offre nouvelle de logements (moins de 25 logements en moyenne annuelle entre 2013 et 2019), en dehors des transferts de patrimoine intra-groupe et des acquisitions en bloc de logements sociaux.

¹ Devenues CALEOL (commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements) par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi Elan).

Sur la période de contrôle rétrospective, Sarepa a amélioré sa situation financière par rapport au précédent contrôle. Elle bénéficie d'une bonne performance d'exploitation et d'un haut de bilan solide mais dépendante d'un endettement important. L'analyse prospective, réalisée sur la base des hypothèses présentées par la société au moment du contrôle, montre que la situation se dégrade. La performance d'exploitation de l'organisme serait insuffisante pour supporter l'endettement additionnel alors que les hypothèses du niveau des nouveaux loyers sont très élevées. Cependant, cette situation ne prend pas en compte les mesures de la clause de revoyure signée entre l'Etat et l'USH en 2019 (non connues au moment du contrôle) et de la validation du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) intervenue depuis lors. Ces éléments devraient rendre la situation financière plus favorable sur le long terme, pour notamment réaliser les investissements nécessaires sur le parc existant.

La directrice générale



Rachel CHANE-SEE-CHU

1. PRÉAMBULE

L'Ancols exerce le contrôle de la société anonyme (SA) d'Hlm Sarepa, 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'agréments

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 du 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.

Le précédent rapport de la Mission interministérielle d'inspection du logement social (MILOS) n° 2013-144 Octobre 2014 a été présenté au conseil de surveillance de la SA lors de sa séance du 3 mars 2015. Ce rapport concluait sur la nécessité pour celle-ci de faire appel aux personnels et aux moyens de l'OPH Valophis Habitat, dont la collectivité de rattachement est le conseil départemental du Val-de-Marne, pour la réalisation de la mission d'intérêt général qui lui a été confiée, ce qui était susceptible d'entraîner des situations de risque de conflits d'intérêts. Le contrôle avait également mis en évidence un nombre d'irrégularités ponctuelles qui dénotaient une attention insuffisante portée au respect des règles applicables à la gestion d'un patrimoine locatif social. Il s'agissait notamment de documents d'information obligatoires non remis aux locataires et d'une insuffisance constatée dans la gestion des charges, de provisions pour gros entretien non justifiées par un plan pluriannuel de travaux, du non-respect des règles de la commande publique pour les prestations de gérance locative, d'absence de plan stratégique de patrimoine (PSP) et de vente d'immeubles sans référence à la valeur réelle du bien cédé. Certaines de ces observations restent d'actualité et sont reprises par le présent rapport.

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.

L'OPH Valophis Habitat étant à la tête du groupe éponyme, il a été choisi d'intégrer dans son rapport de contrôle, la présentation, le fonctionnement et le pilotage du groupe Valophis. Il est également abordé le rôle du GIE Expansiel. Dans ce cadre, les rapports de contrôle spécifiques aux entités filiales du groupe, notamment Sarepa, se reporteront à la partie groupe du rapport de contrôle de Valophis Habitat pour aider à leur compréhension.

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 toutefois intégrées dans l'analyse prévisionnelle.

2. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ORGANISME

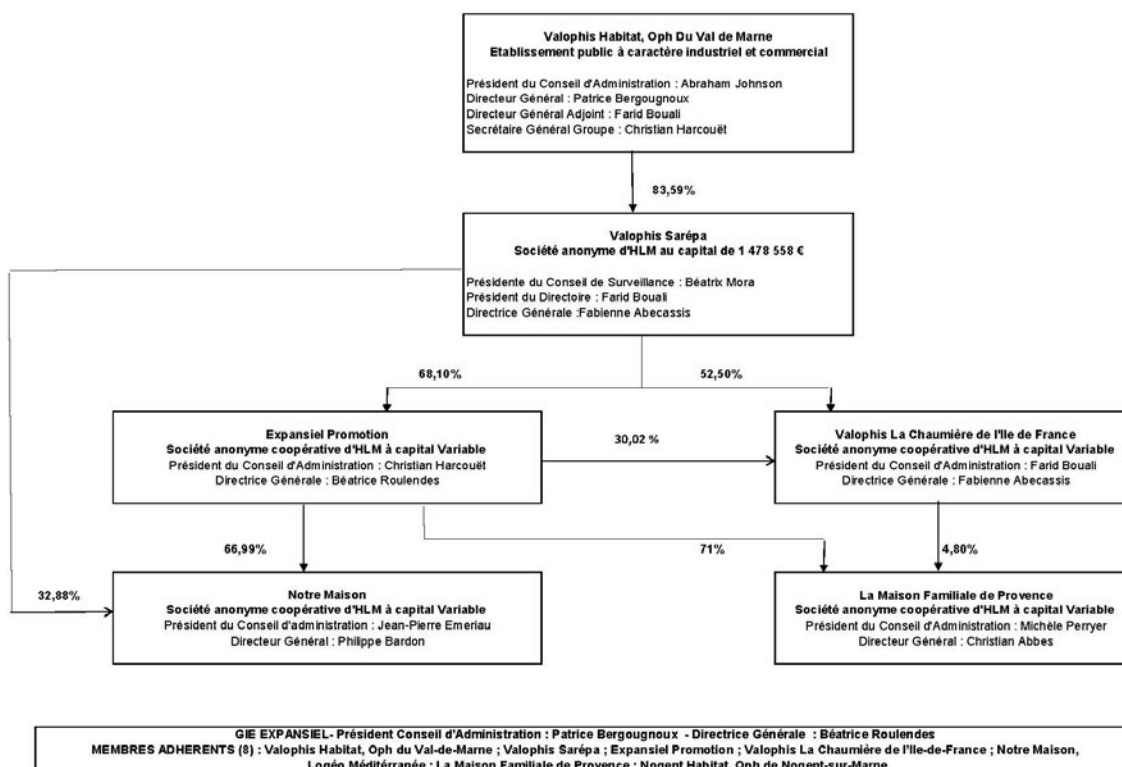
2.1 CONTEXTE HISTORIQUE

Valophis-Sarépa est une SA d'Hlm qui résulte de la transformation de l'ancienne SA d'Hlm de Choisy. Pour rappel, à la fin des années 80 et à la suite de la cession de son patrimoine à l'OPH, la Sarepa avait intégré le groupe Valophis pour développer la seule activité d'accession sociale à la propriété. Compte tenu de la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU), l'activité de la société avait dû être recentrée afin de répondre à l'obligation faite aux SA d'Hlm d'exercer, à titre principal, une activité locative. Dans un souci de clarté auprès des collectivités locales, les dirigeants du groupe Valophis avaient alors décidé de procéder à une réorganisation des activités locatives de l'ensemble du groupe porté par l'OPH, ce dernier ayant vocation à n'intervenir qu'exclusivement dans le Val-de-Marne (94). A compter de l'exercice 2002, un processus de transfert de patrimoine s'est donc engagé entre entités du groupe, avec pour objectif de définir des territoires cohérents d'intervention. Depuis, Valophis-Sarépa doit regrouper les patrimoines que le groupe détient dans les départements des Yvelines (78) et de l'Essonne (91).

Organisé autour des équipes et des moyens de l'OPH et du GIE Expansiel, le groupe Valophis se complète, en région Île-de-France, de deux SCP d'Hlm : Expansiel Promotion, principalement dédiée à la commercialisation des programmes d'accession sociale, et Valophis La Chaumière de l'Île-de-France, pour la gestion locative des patrimoines situés en Seine-et-Marne (77), dans les Hauts-de-Seine (92), en Seine-Saint-Denis (93) et dans le Val-d'Oise (95).

Par ailleurs, le groupe Valophis entretient également, depuis de nombreuses années, une présence dans le sud de la France. D'une part, il collabore avec la SA d'Hlm des Chalets dans le département de la Haute Garonne et en agglomération toulousaine et pilote, conjointement avec la SCP d'Hlm Expansiel Sud-Ouest Notre Maison, l'activité de commercialisation des programmes d'accession sociale de la SCP d'Hlm de Haute Garonne, filiale de la SA d'Hlm Des Chalets. D'autre part, il est présent au capital de la SCP d'Hlm Maison Familiale de Provence, située à Marseille et il intervient en région Sud, à travers un partenariat initié au début des années 1990 avec le CIL LOGEO et sa filiale Hlm, LOGEO Méditerranée (ex Sud Habitat). Cet engagement doit prochainement évoluer à la suite de la restructuration du groupe Action Logement, laquelle prévoit la fusion de LOGEO Méditerranée avec Immobilière Méditerranée, filiale du groupe I3F.

ORGANIGRAMME DU GROUPE AU 01-01-2019



Au 31 décembre 2018, le groupe totalisait un parc d'environ 44 000 logements. 83 % de ce patrimoine est détenu par le seul OPH (la part de Valophis Sarepa s'établit à 11 %). En s'appuyant sur des compétences géographiques distinctes, il intervient et développe ses activités sur l'ensemble des départements de la région Île-de-France, à l'exclusion de Paris.

L'ensemble des entités du groupe entretiennent des relations étroites. Elles sont notamment d'ordre :

- Organisationnelles, d'une part, puisque l'OPH concentre les compétences de gestion locative qu'il met à la disposition des autres entités et, d'autre part, que les équipes du GIE développent, pour le compte de ses membres, les activités de maîtrise d'ouvrage et de recherche foncière ;
- Managériales, du fait de la présence des mêmes personnes au sein des différentes instances de pilotage du groupe et d'une direction générale des filiales assurée par des salariées de l'OPH ;
- Financières, dans le cadre de la détention de participations ou d'avances de fonds ;
- Economiques, formalisées par les conventions départementales de mandat de gestion locative ou via l'activité du GIE et la mise en commun des moyens et les éléments de facturation qui sont associés ;
- Commerciales du fait de l'activité sectorisée des filiales, pour l'offre nouvelle, des achats groupés de biens ou de services ou les opérations de transferts de patrimoine intra-groupe ;
- Identitaires, suivant les marques Valophis ou Expansiel et une identité visuelle commune.

Aujourd'hui, le groupe Valophis s'affiche comme un ensemble pluridisciplinaire et développe des compétences en matière de recherche foncière, de maîtrise d'ouvrage, de montage d'opérations ou d'aménagement. Il a démontré sa capacité à porter des projets de construction, de rénovation urbaine et de commercialisation de logements en accession sociale à la propriété. Il est en mesure de proposer aux collectivités locales une réponse globale et adaptée à l'ensemble de leurs problématiques logements.

2.2 CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

L'activité locative de Sarepa se développe principalement sur deux territoires.

Premier site d'intervention de la SA, la ville de Trappes-en-Yvelines (78) est, avec près de 30 000 habitants, la deuxième ville la plus peuplée de la communauté d'agglomération de Saint Quentin en Yvelines (environ 230 000 personnes). Située à 15 minutes en voiture des sites d'activités de Guyancourt, lesquels accueillent, pour exemple, des sociétés comme Airbus, le Groupe Safran, la société Bouygues Construction avec ses 3 000 collaborateurs et les 12 000 salariés du Technocentre de Renault (sous-traitants et prestataires inclus), Trappes-en-Yvelines bénéficie de cette proximité et d'un tissu économique local attractif.

C'est la troisième ville de la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines en nombre d'emplois mais c'est aussi la commune qui a connu l'évolution démographique la plus importante entre 2007 et 2015 (+11,3 %). A titre de comparaison, sur la même période, la population régionale francilienne n'a augmenté que de 4,2 % (seulement de 1,4 % au niveau du département des Yvelines). La population de la communauté d'agglomération de Saint-Quentin en Yvelines est comparativement jeune. Près de 42 % avait moins de 30 ans en 2014, contre 36 % au niveau national (dernières données disponibles). De façon corollaire, les plus de 60 ans représentent 17 % de la population totale contre 24 % au niveau national.

La SA d'HLM est également présente sur la commune d'Egry. Limitrophe d'Arpajon et proche des communes de Bruyères-Le-Châtel et Saint Germain Les Arpajon où Valophis Sarepa possède également du patrimoine, cette 2^{ème} zone géographique d'intervention est couverte, pour près de la moitié, par de l'espace rural. A l'inverse des Yvelines, le solde migratoire de ce territoire est plutôt défavorable, avec toutefois une tendance à la stabilisation sur les dernières années. La majorité des habitants ont moins de 45 ans et le vieillissement de la population communale y reste au niveau de la tendance nationale.

Si quelques sièges sociaux d'entreprise sont notables sur la commune d'Egry (cf. pour exemple, l'équipementier sportif « Sport 2000 »), la classification socioprofessionnelle des habitants de ce territoire est de type « professions intermédiaires » ou « employés ». Le salaire horaire moyen y est moins élevé d'environ 2 euros par rapport à celui du département (chiffres issus de la notice modificative du plan local d'urbanisme, dans sa version du 25 septembre 2017) et le taux d'emploi y est nettement plus faible (rapport entre le nombre d'emplois présents sur la commune et le nombre d'actifs). Ces caractéristiques se retrouvent dans les niveaux de loyers pratiqués par la SA (cf. § 3.2.1).

2.3 GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

Sarepa est une société anonyme à conseil de surveillance (CS) et directoire.

La société n'est pas en mesure de produire un exemplaire de son agrément d'origine. Une demande de duplicata a été formulée auprès des services de l'Etat mais ces derniers n'ont pas été en mesure d'y répondre en raison de difficultés liées à la procédure d'archivage de ces pièces.

Les statuts présentés par la société ont été validés par décision de l'Assemblée Générale du 18 décembre 2017. En dehors de la mise à jour des références réglementaires de l'article 10 bis (L. 441-2, R. 422-2 et R. 441-9 du CCH), ils n'appellent pas d'observation. Suivant ces statuts, le capital social de la SA est constitué de 41 071 actions nominatives, d'une valeur globale de 1 478 556 (prix unitaire de 36 EUR).

L'actionnariat de Sarepa est relativement stable. Les derniers mouvements intervenus dans le capital de la société sont indépendants d'éléments de stratégie propre au groupe. Ils sont davantage le résultat des restructurations qui ont bouleversées le secteur. La dernière entrée au capital s'est effectuée dans le

contexte des difficultés financières du groupe Dexia et de sa restructuration. Le Crédit Mutuel Arkéa a remplacé Dexia Habitat au moment de la cession de cette dernière à la SNI². Agréé en tant que nouvel actionnaire de Sarepa, par décision du CS du 16 mai 2013, il s'agit d'une filiale du Crédit Mutuel de Bretagne, dédiée au financement du logement social et déjà proche du groupe.

Par la suite, du fait de la fusion des entités collectrices des fonds de la participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC) et de la disparition des comités interprofessionnels du logement (CIL), Sarepa a agréé, au cours de sa séance du 31 décembre 2016, la société Action Logement Immobilier en qualité de nouvel actionnaire. Les 10 actions de Sarepa, détenues par l'ex-CIL LOGEO, ont fait l'objet d'un transfert, à titre gratuit.

Tableau 1 : Taux de détention du capital

Actionnaires	%
Membres du pacte d'actionnaires :	
Valophis Habitat	83,6%
Caisse d'Épargne et de prévoyance IDF	5,8%
Crédit Mutuel Arkéa *	5,8%
Autres	4,73%

Source : données organisme (cf. fichier « Actionnariat Sarepa 31-12-2018.pdf »)

L'OPH Valophis Habitat reste aujourd'hui actionnaire largement majoritaire.

La gouvernance de Sarepa est organisée de telle sorte que l'OPH assure le contrôle de la société. Un pacte d'actionnaires a été signé le 15 décembre 2015, entre les trois principaux détenteurs de titres. Reconductible tacitement par tranche de trois ans, ce pacte confère à l'OPH un nombre de 6 sièges au CS de la SA, contre 1 siège pour chacun des deux autres partenaires ainsi que la charge de désigner la présidence du CS et du directoire de la SA (article 3.2 du pacte d'actionnaire).

2.3.1 Évaluation de la gouvernance et du management

La composition du CS n'appelle pas de remarque substantielle (13 membres, la présidence étant exercée par Mme Béatrix MORA, depuis la séance du 16 mai 2013). Il en est de même pour le formalisme juridique associé au déroulement des réunions. La consultation des procès-verbaux a permis de vérifier que la direction générale de la SA, ou le Président du directoire, recevaient directement leur pouvoir du CS, lesquels délibèrent systématiquement à la suite d'un échange, sur les sujets qui sont mis à l'ordre du jour et sur le contenu des documents qui sont remis en séance.

En application de l'article L.225-88-1 du Code de commerce, les actes juridiques qui concernent des administrateurs font également l'objet d'un examen par le CS et sont communiquées chaque année aux commissaires aux comptes (CAC) pour les besoins de l'établissement du rapport spécial sur les conventions réglementées.

En ce sens, conformément à l'article L.225-68 du code du commerce, le CS de Sarepa a la capacité d'exercer le contrôle permanent de la gestion de la société et de son directoire.

Toutefois, au-delà d'un simple respect formel du fonctionnement des instances, l'Ancols considère que le contrôle permanent par le CS de la gestion de la Sarepa et des filiales de la société, et en particulier par les

² Devenue CDC Habitat.

administrateurs non dirigeants au sein de Valophis, doit être renforcé.

Du fait du manque d'assiduité constaté de plusieurs membres du CS, le taux d'administrateurs physiquement présents aux réunions est en moyenne de 55 % (7 membres sur les 13 possibles). La mission de contrôle a constaté une absence répétée de l'administrateur issu du groupe des Chalets (filiale du sud), des représentants de l'Agglomération de Saint Quentin en Yvelines, du département du Val de Marne et ainsi que d'un ou plusieurs membres représentants des locataires.

Cette présence aux réunions du CS concerne plus particulièrement un petit nombre de personne. En dehors de sa présidente, des représentants des actionnaires de référence (Caisse d'Épargne et Crédit Mutuel Arkéa) et d'une ancienne directrice générale de la SA d'Hlm, représentante de Valophis Habitat (Mme SANDRIN QUINTANA DA SILVA, laquelle a exercé à cette fonction de 2007 jusqu'en septembre 2017, puis a fait valoir ses droits à la retraite et est devenue administratrice - avril 2018), on retrouve les principaux dirigeants de l'OPH, membres du directoire de la SA. Ces derniers assistent systématiquement aux réunions du CS :

- M. Farid BOUALI, directeur délégué adjoint de Valophis Habitat, nommé en qualité de Président, suivant la décision du 21 janvier 2014 ;
- M. Patrice BERGOUIGNOUX, directeur général de Valophis Habitat, nommé membre du Directoire par le CS du 24 octobre 2014, plus particulièrement en charge des relations institutionnelles ;
- M. Christian HARCOUET, secrétaire général de Valophis Habitat, nommé en décembre 2008, en charge de la coordination administrative et du suivi des participations.

De façon complémentaire, à compter du 1er trimestre 2019, Mme Béatrice ROULENDES, directrice du GIE Expansiel, a rejoint l'équipe du directoire. La composition du directoire est également celle de la commission d'appel d'offre de la SA.

Plus particulièrement, concernant le poste de directeur général (DG) de la Sarepa, membre du directoire en charge de la gestion locative, la mission de contrôle a constaté, au cours des derniers mois, une grande instabilité des personnes qui ont été nommées successivement à cette fonction.

- Mme ABECASSIS, directrice de l'action territoriale et du renouvellement urbain au sein de Valophis Habitat. Nommée le 13 septembre 2017, cette personne a démissionné de son mandat, le 31 mars 2019, pour rejoindre l'équipe de direction d'un organisme de logement social extérieur au groupe ;
- Mme LANDEAU, directrice des politiques sociales, de la qualité et des attributions au sein de Valophis Habitat, laquelle a exercé du 1er avril 2019 jusqu'au 30 septembre 2019, date à laquelle elle a également présenté sa démission pour rejoindre l'équipe de direction d'un autre organisme de logement social, extérieur au groupe ;
- M. PORSMOQUER, directeur de la maintenance et de l'exploitation au sein de Valophis Habitat, nommé à compter du mois d'octobre 2019.

Ce mandat social est exercé à titre gratuit. Cependant, il convient de noter que ces différents collaborateurs bénéficient d'une fonction rémunérée dans le cadre d'un contrat de travail au sein des équipes de l'OPH y compris pour le temps consacré à la gestion des activités de la filiale.

La position croisée de salarié et de mandataire social entre la SA et l'OPH peut être préjudiciable à l'autonomie et au pouvoir de décision du CS. Ses membres doivent préserver, en toute circonstance, leur indépendance fonctionnelle et minimiser les risques d'influence lors de la prise de décision. La présence systématique des membres du Directoire aux réunions du CS pourrait être discutée. De même, la mention des personnes doublement intéressées aux sujets débattus devra être systématiquement formalisée, ces dernières devant, par ailleurs, limiter leur participation aux échanges de point de vue et, *a fortiori*, aux votes des délibérations.

Dans sa réponse, la société indique que depuis octobre 2019, la direction générale a retrouvé une relative stabilité. De même, des mesures doivent être prises pour rappeler aux administrateurs qu'une participation plus régulière aux séances du CS est souhaitable.

Au niveau de la gouvernance financière, Sarepa joue le rôle de holding intermédiaire pour le compte de Valophis Habitat (cf. annexe 7.3).

Le groupe s'inscrit globalement dans une organisation qui paraît cohérente en Île-de-France. En revanche, l'Agence relève un manque de pilotage des filiales du sud de la France. A la lecture des procès-verbaux des réunions du CS, il n'existe pas de point régulier sur l'activité de la SCP d'Hlm Expansiel Sud-Ouest Notre Maison et de la SCP d'Hlm Maison Familiale de Provence. De façon générale, la mission de contrôle constate que les membres du CS s'en remettent à l'information diffusée par le directoire à l'occasion de la présentation annuelle du rapport de gestion de la SA.

Ce défaut d'information a également été identifié au moment du dernier mouvement de capital intervenu entre la Chaumière de l'Île-de-France et Expansiel Promotion (décembre 2018). Si, à la suite de l'augmentation de capital réservée à Expansiel Promotion, les droits de vote n'ont pas été foncièrement modifiés, l'Agence constate, par application du principe des « chaînes de contrôle », que les taux de détention de Sarepa ont été modifiés et que cette dernière a perdu la majorité absolue qu'elle détenait sur la SCP Maison Familiale de Provence.

Tableau 2 : Evolution des taux de détention de Valophis Sarepa dans les filiales du groupe

En pourcentage

Entités du groupe	Avant			Après			Droits de vote
	Détention directe	Détention indirecte	Total détenu	Détention directe	Détention indirecte	Total détenu	
Notre Maison	32,9%	45,6%	78,5%	32,9%	43,0%	75,9%	N.C.
SCP Chaumière IDF	52,5%	20,4%	72,9%	43,7%	26,7%	70,5%	21%
Maison Familiale de Provence	0,0%	51,9%	51,9%	0,0%	48,9%	48,9%	N.C.
Expansiel Promotion	68,1%	0,0%	68,1%	64,2%	0,0%	64,2%	29%

Source : données organisme (cf. notamment fichier « Mouvement de titre de Valophis Sarépa-VCIF-Expansiel promotion 2014-2018.docx »)

Etant donné que la prochaine transformation en SCIC des SCP d'Hlm Chaumière IDF et Expansiel Promotion est susceptible de modifier la répartition des droits de vote et l'exercice du pouvoir, l'Agence considère que cet arbitrage capitalistique aurait nécessité une information préalable des membres du CS, lesquels auraient pu également donner consigne de vote à leur présidente, représentante de Sarepa aux instances des filiales de la SA, afin de marquer leur accord.

Valophis Habitat qui détient 83,59 % de Sarepa, est également engagée dans sa responsabilité en matière de compétences et de gouvernance des filiales, ce qui nécessite également une information au niveau de ses instances et, le cas échéant, une consigne de vote en tant qu'entité faitière du groupe (rapport de contrôle n° 2018-083 – OPH Valophis Habitat, § 1.5.1).

La gouvernance du groupe indique qu'à l'avenir, l'effective transformation des structures coopératives du « Groupe Valophis » en Sociétés Coopératives d'intérêt Collectif (SCIC), intervenu fin 2020, doit permettre d'améliorer la qualité de l'information présentée en séances. Valophis Sarepa procédera, en tant que maison mère, à une présentation consolidée des comptes des sociétés dont elle a le contrôle direct et indirect. Elle explique également que les prévisions à long terme des filiales, et leurs perspectives d'activité, seront présentées aux membres du CS au cours du premier trimestre de l'année, à partir 2021.

2.3.2 Relations intra-groupes

La gestion des activités de Sarépa, effectuée par les personnels de Valophis Habitat, est très large. Elle comprend l'activité locative, la tenue de son secrétariat légal, l'assistance juridique, la gestion des activités informatiques, le respect de ses obligations légales et déclaratives ainsi que la tenue de la comptabilité et la gestion des ressources humaines et du personnel.

En outre, Sarépa est membre du GIE Expansiel, qui lui assure l'intégralité des prestations correspondant à la conduite d'opérations des programmes locatifs (construction et réhabilitation) et d'aménagement (cf. rapport de contrôle n° 2018-083 Valophis Habitat, § 2.3.2).

La logique organisationnelle et financière qui prévaut au sein du groupe Valophis n'a pas fait ressortir de situation qui pourrait être considérée comme préjudiciable à la filiale :

- L'activité locative se développe suivant des compétences géographiques distinctes et des mandats de gestion (quittancement, recouvrement, maintenance, etc.) qui ont été autorisés par le préfet de localisation du patrimoine (cf. rapport de contrôle n° 2018-083, § 2.3.1) ;
- Le fonctionnement des services et l'organisation des équipes reposent sur une logique métier plutôt que sur celle d'un rattachement contractuel à la structure. De même, dans leur communication, les collaborateurs portent l'image du groupe, valorisent la marque Valophis et l'ensemble des savoir-faire des filiales (cf. rapport de contrôle n° 2018-083 Valophis Habitat, § 2.4.1) ;
- La pratique de cette spécialisation des métiers, notamment pour ce qui concerne la maîtrise d'ouvrage déléguée, directement ou indirectement réalisées par le GIE Expansiel (cf. rapport de contrôle n° 2018-083 Valophis Habitat, § 2.3.2.3), tend à réduire les situations de potentielle concurrence entre entités ;
- La coexistence d'un contrôle interne, d'un contrôle de gestion, d'une fonction d'audit interne et d'une démarche qualité, assurent des circuits suffisants d'information, la possibilité d'une revue périodique des procédures de gestion et la mise en œuvre de points réguliers de diagnostics. Ces éléments restent toutefois perfectibles et doivent être systématiquement partagés avec les instances de la SA (cf. rapport de contrôle n° 2018-083, § 2.4.3) ;
- Le système de facturation des charges qui s'applique allie un calcul de coûts des services communs, en année N-1, et une imputation proportionnelle liée au nombre de logements de l'entité (cf. rapport de contrôle n° 2018-083 Valophis Habitat, § 2.3.1). Ces principes de répartition des charges, complété par la mission légale annuelle des CAC, assure la transparence, la sincérité et la conformité des données financières et la traduction comptable de la réalité économique de Valophis Sarepa.

2.3.3 Évaluation de l'organisation

• Locaux

La société ne détient pas de locaux professionnels en propre. Le siège social a été domicilié sis 9, route de Choisy à Créteil (94), adresse du siège de l'ensemble de entités franciliennes du groupe Valophis.

Le territoire d'intervention de la SA, qui s'étend aujourd'hui sur 4 départements, est administré par des agences qui sont également propriétés de Valophis Habitat.

• **Personnels**

La Direction des Politiques Sociales (DPS) de l'OPH fait office de DRH Groupe et gère l'intégralité des personnels des entités membres du groupe ou affiliées (cf. rapport de contrôle n° 2018-083 Valophis Habitat, § 5.1.2.5).

Au 31 décembre 2018, la société était composée de 43 collaborateurs. Ces personnels sont principalement dédiés à la gestion du parc de logements de la ville de Trappes. La maintenance du patrimoine de ce territoire est assurée par une régie de 5 ouvriers, encadrés par un contremaître. La gestion de proximité y est assurée par une vingtaine de gardiens, supervisés par 4 responsables, répartis sur les différents secteurs de la ville. Le reste des collaborateurs complètent les équipes terrains et sont dédiés, en agence, à la relation locataire (notamment une conseillère en économie sociale et familiale).

Ces personnels disposent d'un règlement intérieur, d'un document unique relatif à l'évaluation des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs et d'un accord d'intéressement, commun à l'ensemble des entités du groupe Valophis. Le bilan social de la société est réalisé et les réunions avec les délégués du personnel sont régulières et donnent lieu à compte-rendu. L'étude de ces documents n'a pas fait ressortir de situation singulière.

En revanche, le taux d'absentéisme des personnels de la SA est deux fois plus important par rapport aux autres entités du groupe. Ce constat s'explique, pour partie, par la complexité de gestion d'un patrimoine qui se situe, pour l'essentiel, en quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV). Les équipes de proximité font face à davantage de locataires en situations sociales et économiques fragiles et sont amenés à gérer, dans leur relation de tous les jours et leurs tâches quotidiennes, des situations parfois conflictuelles, des réactions exacerbées et dans de rares cas, des actes d'incivilités et des comportements agressifs.

Ces sujets font l'objet d'échanges réguliers entre la direction et les représentants du personnel et les modalités d'organisation mises en place par la structure pour traiter de ces difficultés, qui recouvrent à la fois des actions de portées collectives (recrutement de gardiens intérimaires, gestion d'une équipe de gardiens volants, regroupement de plusieurs gardiens sur un même site, etc.) et un traitement individualisé des situations (proposition d'accompagnement psychologique, propositions de formation, de reconversion professionnelle ou de changement d'affectation, etc.), sont apparues adaptées.

• **Système d'information**

Sarepa reste totalement tributaire de l'OPH pour la gestion de ses activités informatiques. Elle ne comptabilise aucune immobilisation informatique et ne dispose d'aucun personnel spécialisé. Ses besoins couvrent aussi bien l'exploitation du système d'information que la maintenance et la sécurité des infrastructures et des applications informatiques.

Dans le contexte de cette organisation, Sarepa a contractualisé avec LOGEO Méditerranée³, depuis le 22 octobre 2009, une convention informatique qui prévoit que cette dernière rémunère Sarepa notamment pour « *l'utilisation des mêmes moyens informatiques dont elle dispose* ». Il est prévu par cette convention informatique que le personnel de la direction des systèmes d'information (DSI) de Valophis Habitat consacrerait du temps pour l'exploitation des applications et des systèmes auxquels LOGEO Méditerranée aura accès. Cette prestation représente en moyenne 136 milliers d'euros par an, au cours des 5 derniers exercices. Ce coût

³ Depuis le 1^{er} juillet 2019, LOGEO Méditerranée a fusionné avec la SA d'Hlm Immobilière Méditerranée et la SA d'Hlm Néolia (groupe Action Logement Immobilier) pour fonder Immobilière Sud.

a été calculé sur un prorata du nombre de logements gérés et du nombre d'utilisateurs des systèmes d'information ; En effet, il est indiqué dans la convention que « *Le coût annuel du personnel (de l'OPH) (...) fera l'objet d'une refacturation mensuelle par Valophis Sarépa à Sud Habitat* ».

Si les éléments de réalisation et de rémunération de cette prestation informatique sont définis dans une convention qui lie Sarepa et LOGEO Méditerranée, en revanche ce sont bien les équipes de la DSI de Valophis Habitat qui possèdent le savoir-faire, gèrent les achats de matériels informatiques, restent propriétaire des matériels informatiques et assurent la coordination de l'utilisation en commun du système informatique pour l'ensemble des entités du groupe (cf. rapport de contrôle n° 2018-083 Valophis Habitat, § 2.4.5).

La société a informé l'Agence qu'elle avait mis fin à cette prestation, le 30 juin 2019.

- **Commande publique**

En tant que pouvoir adjudicateur, Sarepa est soumise au code des marchés publics (articles L.433-1 et suivants du CCH). Le respect des règles régissant les contrats conclus à titre onéreux avec des opérateurs économiques publics ou privés constitue une composante de la prestation d'assistance administrative qui a été délégué aux équipes de Valophis Habitat. Il convient de noter que la présentation systématique, au CS, d'un rapport annuel circonstancié sur l'exécution des marchés et contrats n'est pas réalisée (article R. 433-6 2eme alinéa du code de la CCH). A l'issue du contrôle, la société s'est mise en conformité avec la réglementation en la matière.

3. PATRIMOINE

3.1 CARACTÉRISTIQUES DU PATRIMOINE

3.1.1 Description et localisation du parc

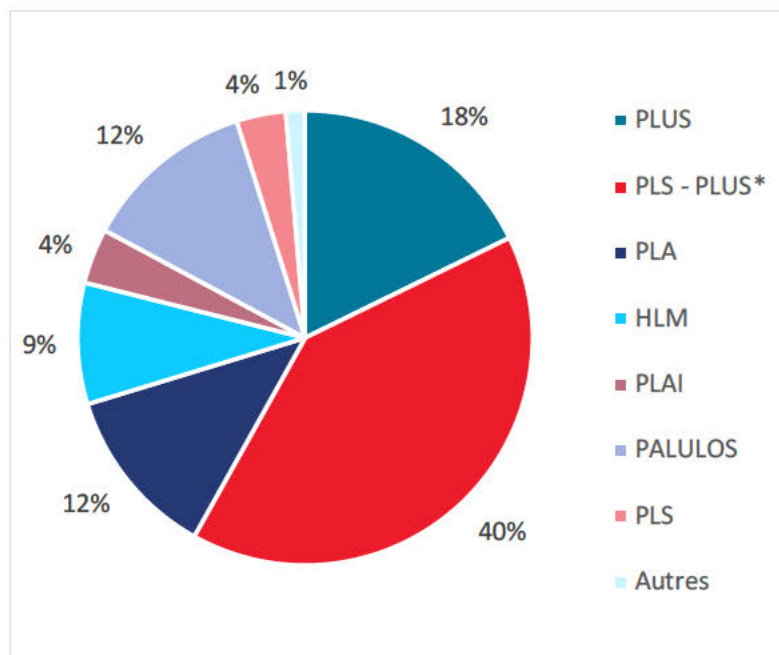
Au 31 décembre 2018, le patrimoine de la société comprenait 4 766 logements familiaux dont 6 % en individuels (269 logements) réparti sur 3 départements : Yvelines (78), Essonne (91) et marginalement Val-de-Marne (94). Trappes-en-Yvelines concentre 59 % des logements et Egly 11 %.

En particulier concernant Trappes-en-Yvelines, en 2015, le taux de logement sociaux de la commune, au sens de la loi SRU, s'établissait à 61 %, ce qui plaçait la ville au 7^{ème} rang au niveau national. Sur la base du déclaratif de l'enquête RPLS du 1^{er} janvier 2017, et sur la période de 2015 à 2018, Sarepa en détenait une part totale de 39 % et réalisait 44 % du total des attributions de la commune. Elle intervient au côté d'une douzaine d'autres bailleurs sociaux dont les principaux sont EFIDIS (25 % des attributions) et ICF La Sablière (7 %).

Au global, en cumulant les patrimoines de Trappes et d'Egly, Valophis Sarepa possède un parc de logements qui se situe, pour 65 %, en QPV. Dans l'ensemble, le profil des ménages logés par Sarepa est socialement et économiquement plus fragile. Ces deux sites représentent respectivement 52,9 % et 9,6 % des produits de loyers (quittancement du mois de décembre 2017).

Son patrimoine est majoritairement soumis aux conditions de ressources du prêt PLUS. La société détient une quarantaine de logements dits « non conventionnés », lesquels correspondent, en grande majorité, à une typologie de PLI (« Autres »).

Tableau 3 : Présentation du patrimoine selon le financement principal d'origine



Sources : Données communiquées par l'organisme (consolidation des données des fichiers 3.1, 3.2 et 3.6)

** Trappes - Financement ANRU sous enveloppe PLS, avec application des plafonds de prêts PLUS.*

Compte tenu de la date de première mise en service des programmes, le parc de logements affiche une

ancienneté moyenne conséquente, de l'ordre de 36 ans. Toutefois, une partie de ce patrimoine a fait l'objet d'importantes opérations de rénovation, notamment dans le cadre des programmes ANRU.

Seules les dernières acquisitions nécessitent une programmation importante de réhabilitation (patrimoines acquis à l'ex-OPIEVOY, à Trappes, et à ICF Habitat, à Egly). Le transfert à l'OPH des 172 logements que la SA détient dans le département du Val-de-Marne, patrimoine plutôt récent, devrait avoir un impact relatif sur l'âge moyen du parc de Valophis Sarepa.

3.1.2 Diagnostics réglementaires

La société a réalisé un diagnostic de performance énergétique (DPE) sur la base d'un bilan carbone complet de son patrimoine, constitué à partir des consommations générées par son activité locative.

Tableau 4 : Classification de la performance énergétique du patrimoine

Etiquettes DPE	En % des logts
A	3,6 %
B	9,9 %
C	25,4 %
D	49,6 %
E*	11,5 %
F	-
G	-

* Principalement square Albert Camus à Trappes

Source : données communiquées par l'organisme (cf. « fichier bilan énergétique 2017 SAREPA.xlsx »)

Ce DPE ne correspond pas au document normalisé prévu par l'article L.134-1 du CCH et ne répond pas aux conditions prévues par l'article L. 271-6 du même code. L'ANCOLS rappelle qu'à partir du 1^{er} janvier 2021, la loi ELAN rendra opposables aux bailleurs sociaux les informations contenues dans le DPE.

Par ailleurs, avec un niveau de 61,1 % de logements avec une étiquette égale ou supérieure à D, la performance énergétique du patrimoine nécessite d'être améliorée. A la lecture du dernier PSP, il n'est pas prévu de travaux spécifiques en la matière.

Sur cette question des DPE, compte-tenu de la future réglementation (nouveau DPE opposable), la société explique que le risque d'être dans l'obligation de refaire cette prestation a intervalle proche l'a conduit à la repousser cette prestation à 2021.

Concernant la protection des populations contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante, Valophis Sarepa n'a pas généralisé les diagnostics dans les parties privatives des immeubles (DAPP). Il est important d'indiquer toutefois que tous les immeubles qui ont été réhabilités ont fait l'objet d'un diagnostic amiante sur les parties privatives et d'un traitement en cas de présence d'amiante.

Les DAPP sont systématiquement intégrés dans une prestation de diagnostics unique qui se fait lors de la pré-visite d'un logement un mois avant l'état des lieux de sortie

Si très peu de logements (environ 5% des logements construits avant le 1^{er} juillet 1997) sont concernés par la présence de ces matériaux, et leur état de conservation n'a jamais été remis en cause, la SA s'étant déjà engagé à fournir ces éléments à la suite du précédent rapport de contrôle, l'Agence renouvelle sa demande de mise

en conformité.

La société précise, dans sa réponse, que la méthode utilisée jusqu'à présent va être étendue à l'ensemble des groupes ou immeubles dont aucun logement n'a fait l'objet de diagnostic, en réalisant des DAPP par échantillonnage de deux logements de typologie différente par immeuble.

3.1.3 Données sur la vacance et la rotation

Tableau 5 : Evolution de la vacance dans le parc

Au 31 décembre et en nombre de logements	2016	2017	2018	Focus Trappes *
LOGEMENTS FAMILIAUX LOCATIFS GERES :				
Conventionnés (nombre)	4542	4722	4722	2633
Non Conventionnés - anciens financements (nombre)	43	44	44	0
TOTAL	4585	4766	4766	2633
LOGEMENTS FAMILIAUX LOCATIFS VACANTS (au 31/12)				
Nbre de logement vacants (y.c. vacance technique)	310	268	255	194
Nbre de logements proposés à la location mais vacants depuis plus de 3 mois	132	67	61	N.C.
Nbre de logements proposés à la location mais vacants de moins de 3 mois	70	93	34	N.C.
Nbre de logts vides en cours ou en attente de travaux de rehab., demoi. ou vente	108	108	160	N.C.
Taux de vacance global	6,8%	5,6%	5,4%	7,4%
Taux de vacance de plus de 3 mois (hors vacance technique)	2,9%	1,4%	1,3%	N.C.
Taux de vacance de moins de 3 mois (hors vacance technique)	1,6%	2,0%	0,7%	N.C.
Taux de vacance technique	2,4%	2,3%	3,4%	N.C.

Sources : Données communiquées par l'organisme (fichier 3.1_Gestion locative du patrimoine-sls.xlsx)

** Également sur la base des éléments communiqués de quittancement au 31 décembre 2017*

Au 31 décembre 2018, 5,4 % des logements étaient inoccupés, dont 3,4 % de vacance technique et donc 2 % de vacance commerciale. Ce dernier chiffre plaçait l'organisme dans la moyenne régionale. En revanche, la vacance structurelle (vacance commerciale de plus de 3 mois) demeure plus importante (1,3 % contre 0,8 % au niveau de la région Île-de-France) et reste concentrée sur quelques patrimoines.

Cette vacance longue durée touche principalement les patrimoines des quartiers sensibles de la ville de Trappes, dont l'environnement reste peu attractif et qui doivent faire l'objet d'un traitement particulier. Il en est de même pour la vacance technique liée à des démolitions (square Albert Camus - patrimoine de l'ex-Opievoy).

Le coût de la vacance commerciale s'établissait à 41 milliers d'euros au 31 décembre 2017. Il correspondait à 2,1 % du quittancement mensuel et, sur la base d'un taux de vacance commerciale moyen de 1,4 % constaté sur 3 ans, représentait une perte de l'ordre de 13,8 % de l'autofinancement net HLM de 2017.

En dehors de ces situations géographiques spécifiques, les chiffres de la SA traduisent une relative stabilité des locataires et une demande soutenue de logements sociaux.

Tableau 6 : Evolution de la rotation et de la mobilité dans le parc

Au 31 décembre	2016	2017	2018	Focus Trappes *
ROTATION DES LOGEMENTS FAMILIAUX LOCATIFS				
Nbre de logements libérés au cours de l'année	340	362	355	294
Nbre d'emménagements dans les logements proposés à la location depuis un an ou plus (hors mises en service)	321	364	343	191
Nbre d'emménagements, hors mutations internes, dans les logements proposés à la location depuis un an ou plus (i.e. hors mises en service)	271	291	283	N.C.
Nombre de logements proposés à la location depuis un an ou plus (i.e. hors mises en services)	4677	4585	4722	2530
Taux de mobilité	6,9%	7,9%	7,3%	7,5%
Taux de rotation externe	5,8%	6,3%	6,0%	N.C.

Sources : Données communiquées par l'organisme (consolidation des données des fichiers 3.1, 3.2 et 3.6)

** Égaleme nt sur la base des éléments communiqués de quittance au 31 décembre 2017*

En 2017, le taux de mobilité (nombre d'emménagements dans les logements proposés à la location depuis un an ou plus rapportés au nombre global de logements proposés à la location depuis un an ou plus) se situait à 7,9 %, au-dessus du niveau des références régionales (6,4 %). En 2016, ce taux était davantage conforme à la norme.

Avec pour objectif d'élargir une offre locative qui s'adresse aux locataires qui sont à la recherche d'un logement plus adapté à la composition familiale du foyer ou aux évolutions de revenus du ménage, le CS a donné son accord, en mars 2019, pour que Sarepa devienne adhérente du GIE « Echanger Habiter » (plateforme d'échange de logement sociaux inter-bailleurs, pilotée par l'association professionnelle au service des organismes de logement social d'Île-de-France – AORIF - et Action Logement).

3.2 ACCESSIBILITÉ ÉCONOMIQUE DU PARC

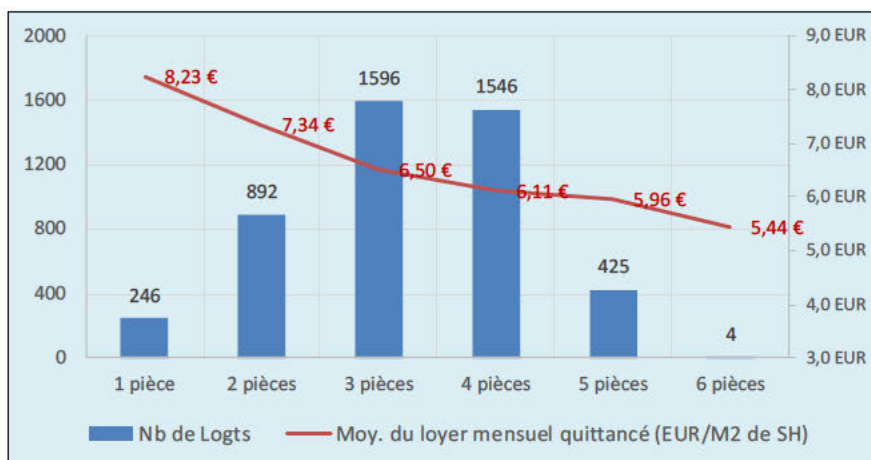
3.2.1 Loyers

Les loyers de la société ont été révisés chaque année en fonction de l'indice de référence (IRL). Ces révisions de loyers sont effectuées dans les conditions fixées par la loi. Elles sont validées par décision des membres du CS, à la majorité des voix exprimées, les représentants des locataires formulant systématiquement la volonté d'un gel des loyers. La politique de réévaluation des loyers consistant à appliquer les augmentations annuelles maximales, suivant l'IRL du 2^{ème} trimestre ou suivant la recommandation ministérielle, lorsque celle-ci est plus restrictive. Depuis une dizaine d'année, les loyers à la relocation sont positionnés au niveau du loyer plafond lorsque la qualité du logement le permet.

En 2017, le taux de loyer moyen par m² de surface habitable (SH) était de 6,57 euros, ce qui positionne Sarepa au niveau du loyer moyen des bailleurs sociaux du département des Yvelines (6,54 EUR) mais au-dessus pour l'Essonne (6,40 EUR). Ce département présente toutefois de grandes disparités, les loyers de la commune d'Egry y étant notamment 20 % moins élevé par rapport à l'ensemble du parc de la SA (cf. annexe 7.3).

De façon synthétique, l'étude de la structure des loyers pratiqués permet de caractériser une offre de logements locatifs sociaux assez resserrée, principalement orientée vers une typologie de logements familiaux (67 % de 3 et 4 pièces, conforme à la répartition observée au niveau national - 66 %).

Tableau 7 : Niveau de loyers pratiqués suivant la typologie en nombre de pièces des logements



Sources : Données communiquées par l'organisme (consolidation des données des fichiers 3.2 et 3.6)

La date de conventionnement initial de l'immeuble influe fortement sur le niveau de loyer. Les logements conventionnés avant le 1er juillet 1996, quittancés en surface corrigée (SC), ont un loyer moyen de 6,06 EUR/m² de SH, contre 6,76 EUR/m² de SH pour les logements conventionnés postérieurement à cette date et quittancés en SU.

Depuis 2012, les loyers des derniers entrants sont également plus élevés, de l'ordre de +10 %. Si ce constat peut s'expliquer dans un contexte de réhabilitation lourde du parc de logements et de recherche accrue de mixité sociale, cette tendance rend le patrimoine relativement moins accessible pour les personnes aux revenus modestes et aux personnes défavorisées également.

La médiane des loyers de Valophis Sarepa (6,35 EUR/m² de SH) est inférieure de 3,3 % à celle de Valophis Habitat (6,56 EUR) et de 15,4 % par rapport à celle de Valophis la Chaumière IDF (7,33 EUR), démontrant un niveau de loyers adapté à la population logée dans les QPV. La remise en ordre des loyers n'est pas programmée.

Le montant des loyers perçus au mois de décembre 2017 s'élevait à 2,1 millions d'euros. En masse globale des loyers, il restait une marge annuelle théorique d'augmentation d'environ 6,8 % par rapport aux loyers plafonds définis par les conventions APL. Cette marge concerne principalement les loyers des logements les plus grands.

La réduction de loyer solidarité (RLS), mise en œuvre dans le cadre de la loi de finances 2018, représente une baisse des recettes de 869 milliers d'euros pour l'ensemble de l'année 2018, la baisse de l'enveloppe des dépenses de maintenance ayant été utilisé comme variable d'ajustement ce que la mission de contrôle critique compte tenu notamment du niveau de l'EBE de la société. Pour 2019, le montant de la RSL est estimé à 1,3 millions d'euros. La réduction des annuités d'emprunt, à la suite de la renégociation d'une partie de l'encours de la dette, doit permettre de couvrir les baisses à venir.

Les sondages réalisés par l'Agence sur les éléments de quittance du 31 décembre 2017, ont mis en évidence trois types de situations que Sarepa devra analyser afin d'apporter les éléments correctifs nécessaires :

- Des surfaces dites « appliquées » qui excèdent les surfaces corrigées mentionnées dans les conventions APL d'origines (programmes 6204, 6410, 6612, 6616, 6618 et 6902) : elles correspondent à des éléments d'annexes (jardin privatif, cave, balcon, etc.) qui sont prévues par les textes réglementaires. Toutefois, elles sont insuffisamment formalisées. Elles n'ont pas fait l'objet d'une communication aux services de l'Etat, signataires des conventions APL et l'absence de transmission de

l'annexe au bail « décompte des surfaces » ne permet pas à l'Agence de s'assurer que le locataire détient cette information au moment de la prise de possession de son logement et donc est en mesure de s'assurer qu'il paye le juste loyer.

- Des logements loués sur le principe d'une majoration de loyer +120 % : concernant le principe d'une dérogation permettant l'octroi d'un logement à un ménage qui excède les plafonds de ressources, dans la limite de 120 %, et l'application d'un loyer majoré de 133 %, la convention APL limite cette possibilité à un certain nombre de cas sur chaque programme. La mission de contrôle a constaté que ce nombre avait été dépassé sur le programme 6610 (trois constats pour deux possibles - cf. article 8 b de la convention).

3.2.2 Supplément de loyer de solidarité

En application de l'article L.441-9 du CCH, l'organisme s'enquiert annuellement, en fin d'année civile, des niveaux de ressources de ces derniers et se renseigne sur l'ensemble des personnes vivant au foyer.

Sur la base des éléments de quittance de décembre 2017, 69 locataires étaient redevables du supplément de loyer de solidarité (SLS), pour un montant mensuel moyen de 153,72 euros, montant mensuel ramené à 22,74 euros en neutralisant l'appel du mois de janvier 2017 (mois de calcul théorique sur la base des premiers éléments de réponse des locataires).

Tableau 8 : Évolution des suppléments de loyers de 2013 à 2017 (en EUR)

Compte	Libellé du compte	2013	2014	2015	2016	2017
7042	Suppléments de loyers	56 636	100 620	53 843	104 292	127 281
771181	Pénalités SLS/Enquêtes	122	30 808	388	32 887	812
	Total montant de SLS	56 758	131 429	54 231	137 179	128 093

Source : soldes de la balance comptable

Les personnes assujettis au SLS représentent 4,2 % du parc conventionné situé hors QPV. Il est de la responsabilité des équipes de proximité d'évaluer et de traiter les différents cas de figure qui se présentent. La recherche de solutions s'inscrit dans le cadre du parcours résidentiel et certains locataires ont pu se voir proposer une démarche d'accession sociale à la propriété. Une proposition de mobilité interne a pu également être envisagée afin d'adapter le nouveau logement aux évolutions de ressources du ménage. L'agence de Choisy-le-Roi a, pour exemple, organisé une journée porte ouverte pour faire visiter des logements PLI en ciblant les locataires assujettis au SLS.

Les principaux programmes concernés en collectifs sont situés à Guyancourt (25 logements) et à Villiers-sur-Orge (12 logements). Ils affichent un taux de locataires occupants assujettis au SLS supérieur à 10 %. Sur ces programmes l'Agence considère que l'organisme doit s'attacher à prendre des mesures pour accueillir sur ces groupes immobiliers des ménages aux ressources plus faibles.

Concernant les logements individuels, plusieurs logements sont en situation de sous occupation, parfois importante (-3 personnes). Plus spécifiquement, le module 66120003, à Gif-sur-Yvette, affichait un taux de dépassement de 187 %, en 2017. Le ménage a indiqué à l'équipe de proximité avoir l'intention de quitter le logement et être en recherche active d'un logement en accession à la propriété. A la date du contrôle, ce ménage était toujours occupant du logement.

De même, si aucune des personnes visées par le SLS ne relevait d'une situation de perte de droit au maintien

dans les lieux, ces différents points nécessitent un suivi ultérieur et devront être mis à l'ordre du jour de la prochaine Commission d'Attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL).

3.2.3 Charges locatives

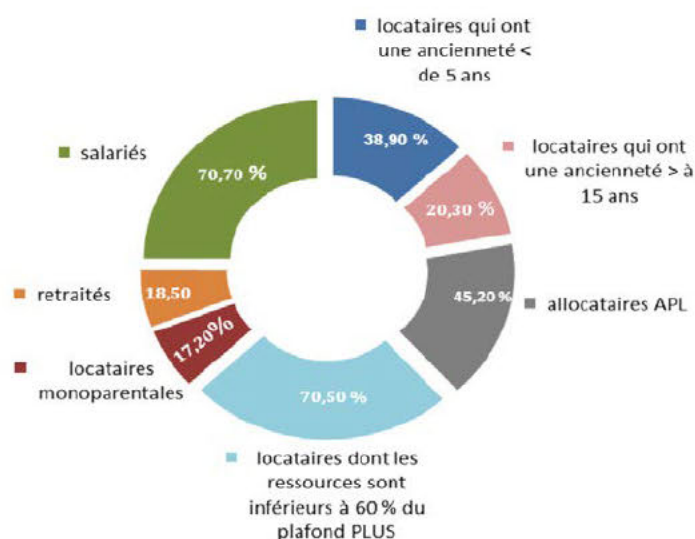
Dans le cadre du mandat de gestion confié par la société à Valophis Habitat, le suivi des charges locatives est assuré, au sein de la direction de la maintenance et de l'exploitation (DME), par le service de la gestion locative qui comprend une responsable et 10 gestionnaires spécialisés. Les constatations relevées par l'Agence, inhérentes à ce processus, sont communes à l'ensemble des entités du groupe et les éventuelles spécificités propres à Sarépa sont précisées après les éléments qui leur sont communs (cf. § 5.3 du rapport de contrôle n° 2018-083 Valophis Habitat).

4. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

4.1 CARACTÉRISTIQUES DES POPULATIONS LOGÉES

La présentation du rapport de gestion de la SA caractérise une occupation du parc social relativement équilibrée.

Tableau 9 : Présentation synthétique du peuplement de Sarepa



Source : présentation du rapport de gestion Valophis Sarepa - Exercice 2018

Les salariées représentent deux tiers des occupants, lesquels disposent en majorité de ressources inférieures à 60 % du plafond PLUS, les retraités et les familles mono parentales sont en proportions identiques, les emménagés récents sont 2 fois plus nombreux que les anciens locataires, avec des niveaux qui garantissent à la fois un bon renouvellement des occupants du parc et une stabilité de ces derniers. Les chiffres de l'enquête d'occupation du parc social (OPS) permettent de confirmer le profil social des occupants.

Tableau 10 : Présentation des résultats de l'enquête OPS 2016 et 2018 de Sarepa

Ressources des locataires (en pourcentage)

Taux de ménages avec	Ress < 20% Plafond PLUS	Ress < 40% Plafond PLUS	Ress < 60% Plafond PLUS	Ress > 100% Plafond PLUS	bénéficiaires APL-AL	3 enfants ou plus	Taux de réponses
Locataires Valophis Sarepa (OPS 2016)	16,3%	38,7%	60,7%	8,6%	35,9%	22,0%	81,0%
Locataires Valophis Sarepa (OPS 2018)	15,0%	36,7%	59,7%	9,3%	36,8%	20,6%	81,6%
Département des Yvelines (OPS 2018)	12,7%	31,5%	53,5%	12,6%	24,66%	13,8%	86,77%
Département de l'Essonne (OPS 2018)	15,3%	36,2%	58,2%	9,8%	30,97%	15,8%	83,61%
Attribution 2017 (source organisme)			64,6%		35,3%		100%
Attribution 2018 (source organisme)			72,7%		32,9%		100%

Source: ANCOLS Business Object – Univers OPS

Le profil des locataires de Sarepa correspond à des ménages à faibles ressources. Les bénéficiaires de l'APL apparaissent également plus nombreux qu'à l'échelon départemental.

La politique de peuplement et les grandes orientations qui organisent les décisions des membres des commissions d'attribution des logements (CAL) s'articulent autour des axes principaux du traitement des demandes prioritaires, d'une recherche de plus grande mixité sociale au sein du parc et d'une meilleure adéquation entre le logement et la composition du ménage occupant. Cependant, les résultats paraissent mitigés, notamment en ce qui concerne la réalisation des objectifs prioritaires. En effet, les attributions ne couvrent pas les niveaux cibles arrêtés dans les accords collectifs et dans le système d'information priorité logement (SYPLO). Ce système est un outil de gestion du contingent réservé de l'État qui permet notamment, depuis janvier 2013, de recenser les ménages prioritaires, éligibles au contingent préfectoral, et de suivre le relogement effectif de ces publics prioritaires. Compte tenu d'un patrimoine détenu, pour 65 %, en QPV et avec un taux de logement sociaux de 61% pour la commune de Trappes, la recherche de plus grande mixité sociale relève de problématiques autres que le simple logement des ménages définis comme prioritaires.

Tableau 11 : Niveau d'atteinte des objectifs dits « Prioritaires »

DALO	2016	2017	2018
Nombre de logements attribués	N.C.	33	22
En % des attributions hors mutations	N.C.	8,0%	7,8%

Objectif SYPLO	2016	2017	2018
Nombre de logements attribués	N.C.	100	63
Objectif annuel prioritaires	N.C.	106	94
Taux de réalisation de l'objectif	N.C.	94,3%	67,0%

Sources : résultats Syplo au 21/12/18 dont DALO

De façon classique, une partie du travail des collaborateurs des agences est orienté vers le traitement des problématiques de sous-occupation des logements et la recherche de solution s'inscrit, dans la mesure du possible, dans le cadre du parcours résidentiels (besoin d'adaptabilité du logement actuel pour raisons de santé ou en raison d'une évolution importante du revenu ou de la composition familiale). La SA consacre une part relativement importante de ses attributions aux mutations internes. Toutefois, les engagements pris dans le cadre de la Convention d'Utilité Sociale (CUS), notamment dans les Yvelines (20 %) ne sont pas systématiquement atteints. Ainsi, dans ce département, les résultats sont de 15,8 % en 2017 (contre 14 % en 2016). Cette difficulté s'explique, pour partie, par une situation atypique de suroccupation prédominante observée par l'Agence sur la commune de Trappes. Sur ce site, la typologie classique des logements sociaux ne permet pas de répondre aux besoins structurels liés aux profils des familles nombreuses demandeuses de logements. La prise en compte de cette problématique n'apparaît pas notamment dans le PSP.

Tableau 12 : Focus sur l'état de sur ou sous occupation des logements

Données 2017	Global groupe	Global Sarepa	Ville de Trappes	Commune d'Egly	Logements collectifs	Logements individuel	Attributions depuis 2012
Taux de sur-occupation *	7,70%	15,60%	23,20%	5,80%	16,10%	7,40%	6,30%
Taux de sous-occupation **	16,30%	10,60%	7,90%	17,20%	10,20%	17,50%	4,90%

* 2 personnes de plus que le nombre de pièces.

** 2 pièces de plus que le nombre d'occupants, soit une personne seule dans un 3 pièces.

Sources : Données organisme (consolidation des données des fichiers 3.2 et 3.6)

4.2 ACCÈS AU LOGEMENT

4.2.1 Connaissance de la demande

La source d'information de la demande est variée et le processus de sélection des candidats locataires est alimenté par la demande communale, exprimées par les services de la ville, par les équipes de proximité, qui tiennent à jour des listes de locataires en demande de mutation interne, et l'activité du service relation locataire qui recense une partie des demandes de logement sociaux qui s'exprime.

L'outil métier bénéficie, par ailleurs, de l'interface avec le système national d'enregistrement (SNE).

Deux tiers du parc étant situé en QPV, la SA poursuit ses efforts pour consolider la situation financière de ses locataires, dans une optique d'équilibre social accru. Suivant les informations déclarées dans le SNE, la proportion de candidats locataires avec un profil salarié est plus importante chez Sarepa, par rapport au reste des bailleurs, notamment dans le département des Yvelines.

Tableau 13 : Situation professionnelle déclarée dans le SNE

	Global Valophis Sarepa			Valophis Sarepa_Dpt 78			Dpt 78_Autres bailleurs		
	2016	2017	2018	2016	2017	2018	2016	2017	2018
CDI (ou fonctionnaire)	74,2%	72,2%	75,2%	66,9%	73,4%	74,4%	63,8%	62,7%	61,7%
Chômage	4,6%	9,3%	9,9%	3,3%	7,7%	9,8%	8,1%	8,3%	8,5%
Retraité	3,9%	5,4%	2,5%	6,5%	5,5%	1,2%	3,3%	3,5%	2,1%
Autre	17,2%	13,1%	12,4%	23,3%	13,3%	14,6%	24,8%	25,4%	27,7%
Total général	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Source : ANCOLS Business Object – Univers SNE, filtre sur les dossiers radiés entre 2016 et 2018

En particulier sur la commune de Trappes, l'état de la demande par catégorie socioprofessionnelle est la suivante :

Tableau 14 : Etat de la demande sur la commune de Trappes-en-Yvelines

Catégories socioprofessionnelles	Trappes		Département 78	
	Nbre	%	Nbre	%
Apprenti	14	0,5%	770	0,9%
Artisan, commerçant, prof. libérale	53	1,8%	1 596	1,9%
Autre	395	13,4%	9 466	11,5%
CDD, Stage, intérim	501	17,0%	11 521	14,0%
CDI (ou fonctionnaire)	1 427	48,5%	43 128	52,5%
Chômage	369	12,5%	10 580	12,9%
Etudiant	11	0,4%	957	1,2%
Retraité	172	5,8%	4 111	5,0%
Total	2 942	100,0%	82 129	100,0%

Source : BusinessObjects Univers SNE Ancols à fin mars 2018

4.2.2 Gestion des attributions

• Analyse de la gestion administrative des attributions

La gestion des attributions de logements est gérée au niveau des services de Valophis Habitat (gestion des réservations, instruction de demandes...). Les constatations relevées par l'Agence, inhérentes à ce processus, sont communes et les éventuelles spécificités propres à Sarépa sont précisées après les éléments qui leur sont communs (cf. annexe 6.11 du rapport de contrôle n° 2018-083 Valophis Habitat).

En application des textes en vigueur, la SA a choisi de mettre en place deux CAL⁴ locales : Yvelines et hors Yvelines. Ces deux commissions se réunissent en moyenne toutes les 3 semaines. Pour des raisons de souplesse de gestion, le CS a opté, au cours de sa séance du 14 octobre 2016, pour un fonctionnement des CAL avec membres titulaires et membres suppléants avec voix délibératives.

Parmi les membres titulaires de la CAL Sarepa Yvelines et hors Yvelines, figurent la chef de service et ses responsables attribution ainsi que les chefs d'agence et leurs adjoints. Cette présence posant un problème dans la mesure où ces personnes se trouvent dans une position d'être juge et partie et prennent des décisions sur des dossiers traités par leurs propres équipes, le groupe Valophis s'est engagé à modifier le règlement intérieur de ces commissions. De même, depuis le contrôle par l'ANCOLS, la présentation du bilan annuel de l'activité de la CAL aux membres du Conseil de surveillance a été systématisé.

Pour faciliter la prise de décision de ses membres, la CAL dispose également d'une fiche synthétique décrivant, par logement, la validité réglementaire de la candidature et les caractéristiques socio-économiques des candidats locataires. Traités par les équipes locatives, l'ANCOLS, qui a assisté à la CAL du 14 mars 2019, a pu constater que l'appréciation des candidatures était motivée, que les règles de taux d'effort et de reste à vivre s'appliquaient de façon classique et que les membres présents faisaient preuve d'une bonne connaissance des patrimoines et de l'environnement des quartiers.

L'organisation des équipes et les procédures de Sarepa doivent tenir compte de la récente mise en demeure du Préfet de région, 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 SNE.

L'état des contingents de logements est le suivant :

Tableau 15 : Etat des contingents de réservation au 31 décembre 2018

Contingents (au 31/12/2018)	Etat	Collect. Territ.	Action Logement	Sarepa	Autres	Total parc logements familiaux
Nombre de logements	1 152	882	965	1 075	635	4 709
Proportion du parc (en %)	24,5%	18,7%	20,5%	22,8%	13,5%	

Sources : Données transmises par l'organisme (cf. fichier « 3-3 nombre de logements réservés au 31 décembre 2018.xlsx »)

⁴ Devenues CALEOL (commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements) depuis la loi n° 2018-1021 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi Elan).

- **Résultat des sondages réalisés dans les dossiers d'attributions**

Tableau 16 : Attributions réalisées sur la période 2015 à 2018

Attributions	2015	2016	2017	2018	Total
Attributions (hors mutations)	249	307	414	283	1 253
Attributions pour mutation	36	50	73	60	219
Total des attributions	285	357	487	343	1 472
Mutations en % du total des attributions	12,6%	14,0%	15,0%	17,5%	14,9%
Nombre de CAL de l'année	27	33	39	34	133
Nombre total de dossiers examinés en CAL	337	519	665	514	2 035
Moyenne des attributions réalisées par CAL	10,6	10,8	12,5	10,1	10,1
Moyenne des dossiers examinés en séance	12,5	15,7	17,1	15,1	15,3

Sources : Données communiquées par l'organisme (cf. fichier TabcalV3)

Le contrôle de la régularité des attributions a été effectué sur un échantillon de 106 dossiers choisis parmi les 1 472 attributions de la période considérée (soit 7,2 % des attributions prononcées).

Il a été relevé 8 attributions irrégulières pour absence d'avis d'imposition (cf. Liste des dossiers concernés par des irrégularités en annexe 7.4).

La société indique que les avis d'imposition des logements concernés ont bien été demandés et exploités par les services attribution pour une présentation à la commission d'attribution. Cependant, ces documents ont été détruits après l'attribution par erreur. Depuis le contrôle, plusieurs mesures ont été prises afin que de tels incidents ne se reproduisent plus (gestion centralisée de l'archivage numérique des dossiers d'attribution notamment).

Les délais d'obtention des logements n'appellent pas de remarque. Ils sont conformes aux constats réalisés habituellement en Île-de-France, lesquels corroborent le facteur d'une intervention de la SA en secteur tendu, les délais d'attente qualifiés d'anormalement long (plus de 30 mois) représentant notamment 27,5 % des attributions.

4.3 QUALITÉ DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES

Une enquête de satisfaction est réalisée tous les 3 ans auprès d'un échantillon de locataires. Sondés par téléphone, par un prestataire, les résultats de l'enquête 2017 réalisée auprès de 482 interrogés montrent une satisfaction globale de 72 %, en hausse de 5 points par rapport à l'enquête de 2014 (67 %). Toutefois elle reste nettement inférieure comparativement au reste du groupe (79 %).

Si ces enquêtes de satisfaction restent fortement influencées par l'actualité récente des locataires, leur vie dans les quartiers et leurs préoccupations, les principales évolutions constatées, entre les deux dernières enquêtes, tendent à mettre en évidence plusieurs éléments. Une nette amélioration de la disponibilité et du niveau d'écoute des équipes de Valophis ainsi que du traitement des problématiques des fluides et de chauffage. Le ressenti favorable sur le montant des charges est également à souligner. Des actions de sensibilisation ont été engagées auprès des locataires sur la maîtrise des charges, en utilisant le concept d'un appartement pédagogique.

A l'inverse, l'ANCOLS constate une baisse significative de l'appréciation de la qualité des interventions réalisées,

du fonctionnement des équipements des parties communes et du niveau global de propreté dans les espaces de vie en commun (parking, local poubelle, espaces extérieurs).

4.3.1 Services aux locataires

Les équipes de la proximité, personnels des agences et gardiens, restent les correspondants naturels des locataires. Ces derniers ont pour tâches principales d'assurer la surveillance des parties communes et des aires de jeux pour enfants, la supervision et le suivi des interventions des prestataires ainsi que la distribution des courriers de quittance mensuel et la perception des règlements qui en résultent.

La relation locataire est, pour partie, organisée autour d'un centre d'appels téléphoniques (Service Relation Locataires - SRL), lequel réceptionne les locataires, prend date de leur sollicitation et traite, de façon personnalisée, la demande exprimée (cf. rapport de contrôle n° 2018-083 Valophis Habitat, annexe 6.13 (stat SRL) , annexe 6.4 (sollicitations)).

L'analyse statistique des différentes informations saisies dans l'outil permet de formuler les constats suivants :

- Les personnels de proximité sont de moins en moins à l'origine des créations des demandes de sollicitation dans le système informatique (baisse de 9,1 % et de 7,4 % respectivement pour les gardiens et les « face à face ») au contraire des portails numériques (hausse de l'ordre de 15 %). Les équipes de Sarepa ont réussi à convaincre les locataires de la souplesse de gestion des services du numérique ;
- Entre 2016 et 2018, les délais moyens de traitement des sollicitations se réduisent nettement, jusqu'à -33,2 % pour l'agence de Saint-Quentin-en-Yvelines.

En revanche, l'appréciation de la qualité des interventions réalisées sur site est en baisse. Concernant l'entretien courant des parties communes, la tendance actuelle est à une limitation des tâches des gardiens et un recours accru aux prestataires extérieurs (nettoyage, ordures ménagères, etc.). Pour les interventions dans les parties privatives des logements, certaines prestations sont intégrées dans la procédure des marchés à bon de commandes et sont disponibles pour tous les locataires de Sarepa (forfait robinetterie, traitement des punaises de lit, etc.). Le nombre d'interventions est ensuite suivi mensuellement et le tarif unitaire calculé en fonction du nombre de logements réellement traités. Cette organisation a vocation à simplifier l'accès à l'offre de service, pour les locataires, et à l'élargir à l'ensemble des occupants du parc. Avec l'accord des locataires, un système de mutualisation des dépenses permet ensuite de répartir la charge sur les locataires, à hauteur de 40 %, l'organisme prenant le reste de la dépense à sa charge (60 %).

Ce modèle économique de mutualisation des dépenses tend à avoir des effets inflationnistes. Il nécessite un contrôle accru de l'intervention des prestataires et ne pas engendrer un transfert, sur les locataires, d'une partie des responsabilités qui incombent naturellement aux équipes de l'organisme. La prochaine mise à disposition de tablettes numériques auprès des gardiens, simplifiant la mise en œuvre de ces contrôles, devrait aller dans ce sens.

La société précise que le traitement des sollicitations est un axe majeur d'amélioration pour la direction du groupe. Cette ambition doit se concrétiser par le lancement, en janvier 2021, d'une démarche collaborative d'amélioration du traitement des sollicitations.

4.3.2 Plan de concertation locative

Conformément aux dispositions de l'article 44 bis de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, Sarepa dispose d'un plan de concertation locative. Le document a été renouvelé suite aux élections des locataires de 2018.

A Trappes, une commission de concertation des locataires se réunit environ deux fois par an et donne lieu à compte-rendu. Le nombre des réunions paraît toutefois insuffisant. D'une part, la rédaction du PCL prévoit un rythme de trois réunions annuelles et d'autre part, la mission de contrôle a relevé l'intervention en séance d'un représentant des locataires au cours du conseil de surveillance du 16 octobre 2018, lequel exprimait son mécontentement de voir les mêmes questions revenir à l'ordre du jour et rester sans réponse d'une séance à l'autre. Afin d'améliorer les échanges avec les représentants des locataires, la société a renforcé le nombre de réunions et a généralisé des visites de patrimoine.

Sur le site d'Egly, le travail sur la constitution d'un réseau de locataires référents et la mise en place de comités de résidents est en cours.

4.4 TRAITEMENT DES CRÉANCES LOCATIVES IMPAYÉES

Le suivi des créances locataires est effectué par les équipes de Valophis Habitat dans le cadre des mandats locaux de gestion locative. Les constatations relevées par l'Agence, inhérentes à ce processus, sont communes et les éventuelles spécificités propres à Sarépa sont précisées après les éléments qui leur sont communs (cf. § 5.4 du rapport de contrôle n° 2018-083 Valophis Habitat).

5. STRATÉGIE PATRIMONIALE

5.1 ANALYSE DES ORIENTATIONS DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

5.1.1 Convention d'utilité sociale

La première CUS qui portait sur la période 2011-2016, prorogée d'un an par la loi Egalité et Citoyenneté du 28 janvier 2017, avait globalement accompagné le développement des projets ANRU. Le bilan de cette première CUS reste mitigé. Les objectifs en termes d'occupation sociale et d'entretien du parc ont été réalisés. A l'inverse, l'accueil des personnes reconnues prioritaires et les principaux indicateurs de développement du patrimoine sont restés inférieurs aux attentes.

La nouvelle CUS, en cours d'élaboration, devrait être signée fin 2019. Elle prendra effet de façon rétroactive au 1er juillet 2019 et portera sur une période de 6 ans renouvelable, de mi-2019 à mi-2025. A la lecture du projet présenté au CS (mars 2019), les objectifs envisagés restent d'ordre assez généraux. Il est prévu de maintenir des actions visant l'accessibilité du parc pour les personnes à mobilité réduite, l'accompagnement des populations vieillissantes, le maintien des objectifs d'attributions de logement en faveur des cibles prioritaires (DALO, ménages du 1er quartile, etc.) et la reconduction de niveaux de production de logements, à hauteur de 85 unités par an (56 pour les livraisons). Concernant plus particulièrement les objectifs de politique patrimoniale et d'investissement, les niveaux de production observés sur la période de contrôle (de l'ordre de 25 logements par an, hors acquisitions en bloc (cf. § 5.2.1) ne permettent pas à la mission de contrôle de partager ces prévisions de réalisations.

5.1.2 Plan stratégique de patrimoine

Sarepa a élaboré son troisième PSP pour la période 2016 à 2020 (validation par le CS du 17 octobre 2017). Néanmoins, il n'est pas conforme à l'article L.411-9 du CCH et s'apparente davantage à un programme de travaux. Établi sur le même support que celui de Valophis Habitat et de La Chaumière de l'Île-de-France, il se présente sous la forme d'un tableau Excel et détaille en colonne, entre autres, la situation géographique des patrimoines, les caractéristiques locatives et techniques du parc et intègre des éléments qualitatifs liés à l'appréciation des locataires et à la spécificité des quartiers, et des estimations de coûts d'investissement selon deux niveaux de priorité.

L'ANCOLS considère que ce document manque notamment de lisibilité sur les points suivants :

- Il n'est accompagné d'aucune annexe littéraire, ce qui ne facilite pas sa lecture par des tiers.
- Il se présente comme un outil d'identification des travaux à réaliser sur les patrimoines, lesquels sont programmés suivant deux phases distinctes (priorités 1, priorités 2). Il ne s'agit pas d'un réel document de stratégie patrimoniale avec mise en perspective du développement de l'offre locative.
- Les niveaux de priorité ont été définis pour un montant global de travaux de 13,4 millions d'euros pour la tranche 2018 (priorité 1) et de 15,6 millions d'euros pour la tranche 2020 (priorité 2) sans davantage de précision sur le cadencement à venir des dépenses.

Ces éléments de projection contiennent peu d'information sur les orientations des plans locaux pour l'habitat. De même, l'adaptation de l'offre à l'expression de la demande n'est pas traitée. L'ANCOLS note une absence de prise en compte des problématiques de sur occupation des logements sur la commune de Trappes et s'interroge sur la nécessité d'une adaptation spécifique de l'offre locative de la SA aux caractéristiques de

peuplement constatées. Pour finir, ce document ne permet pas de comprendre précisément vers quels choix d'investissement vont se porter les efforts de la SA d'HLM dans les années à venir, ni les orientations de gestion qui seront privilégiées.

Dans sa réponse, la société indique avoir pris en considération la remarque de l'Agence et, en conformité avec l'article L.411-9 du CCH, la présentation du PSP a été modifiée.

5.2 ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

5.2.1 Investissements réalisés

Sarepa ne dispose pas de personnel dédié à la maîtrise d'ouvrage. Pour les opérations de construction, cette fonction est exercée par le GIE Expansiel, pour le compte de ses membres (cf. rapport de contrôle n° 2018-083 Valophis Habitat, partie Groupe/GIE).

Concernant les opérations de réhabilitations, de démolitions et les résidentialisations, c'est la Direction technique et du patrimoine (DTP) de l'OPH qui en est responsable.

A ce jour, la programmation de l'organisme prévoit la livraison, courant 2020, d'une opération de 88 logements, à Bruyères-le-Châtel et une seule opération fait l'objet d'un accord de permis de construire (38 logements sur le site de Longue Mare, à Egly) avec appel d'offre à venir. 5 opérations sont à l'étude (175 logements), dont 3 d'entre elles concernent la reconstitution de l'offre locative du square Albert Camus à Voisins-le-Bretonneux (110 logements).

Tableau 17 : Evolution du patrimoine de Valophis Sarepa entre 2013 et 2018

Patrimoine au 31 décembre	2013	2014	2015	2016	2017	2018
LOGEMENTS FAMILIAUX PROPRES						
- NON CONVENTIONNÉS :						
Logements PLI	24	24	24	24	24	24
Opération Brunoy	19	19	19	19	19	19
Opération Egly			1	1	1	1
- CONVENTIONNÉS :	3 755	3 884	4 501	4 542	4 662	4 722
- SOLDE NET DES TRANSFERTS INTRAGROUPE	76	14	133	-	60	-
TOTAL LOGEMENTS FAMILIAUX PROPRES	3 874	3 941	4 678	4 586	4 766	4 766
SURFACE HABITABLE TOTALE	266 471	271 966	331 770	318 254	325 308	325 308
FOYERS ET RESIDENCE PROPRES						
Nbre de places : Unités autonomes pour lesquelles la règle d'équivalence est 1/1	348	418	442	442	589	589
Unités autonomes pour lesquelles la règle d'équivalence est 1/3						
Total équivalents-logements :	348	418	442	442	589	589
DONT GESTION CONFIEE A AUTRUI						
Logements familiaux :	3 874	3 941	4 678	4 586	4 766	4 766
Foyers et Résidences						
Nbre de places : Unités autonomes pour lesquelles la règle d'équivalence est 1/1	348	418	442	442	589	589
Total :	4 222	4 359	5 120	5 028	5 355	5 355
PATRIMOINE DIVERS						
Garages	2610	2910	3403	3433	3680	3691
Boxes	1075	1038	1509	1517	1795	1795
Commerces + Locaux professionnels	24	19	27	29	29	29

Source : données communiquées par l'organisme (cf. fichier « 4-3_Evolution par nature des logements.xlsx »)

De façon globale, entre 2013 et 2017, la progression annuelle moyenne du patrimoine de Sarepa, hors foyers, se situait aux alentours de 5,3 % par an. Cette progression nécessite toutefois d'être relativisée.

Tableau 18 : Evolution du patrimoine hors transferts intragroupe et acquisition Egly « longue Mare »

Evolution au 31 décembre		Nombre de logements familiaux	TVAM 4 périodes	TVAM 6 périodes
	Patrimoine à fin 2013	3 874	5,3%	3,5%
	Patrimoine à fin 2017	4 766		
	Patrimoine à fin 2019	4 766		
	Neutralisation des transferts intragroupe	-283		
	Patrimoine à fin 2019	4 483		2,5%
	Neutralisation opération Longue Mare à Egly	-489		
	Patrimoine à fin 2019	3 994		0,5%

Source : données de l'organisme (cf. fichiers 4-3, « Cessions de patrimoine intragroupe.xlsx » et éléments de CR de réunions du CS)

Pour la période 2013 à 2019, en l'absence de nouvelle livraison ou acquisition, le taux de variation annuel moyen du patrimoine s'établira à 3,5 %. Hors transferts de patrimoine intragroupe sur cette même période et sans tenir compte de l'acquisition réalisée auprès d'ICF La Sablière, en 2015 (opération Longue Mare à Egly, de 489 logements), la progression annuelle moyenne, entre 2013 et 2019, ne serait plus que de 0,5 % par an, soit, en moyenne annuelle, moins de 25 logements.

En réponse, la société fait remarquer que l'activité de maîtrise d'ouvrage n'est pas linéaire et que, s'il n'y a pas eu de livraison d'opération de construction neuve entre 2017 et 2020, des programmes ont néanmoins été engagés pendant cette période (173 logements en cours de réalisation et 267 logements restant à l'étude, soit un total prévisionnel de 440 logements). L'Agence constate toutefois que ces perspectives, qui couvrent la période 2021 à 2023, ne remettent pas en cause le diagnostic sur les années précédentes.

L'action de la SA se concentre principalement sur la réhabilitation de programmes existants et l'accompagnement des opérations de requalification des quartiers dans le cadre des opérations ANRU, ces dernières prévoyant la démolition de certains bâtis et la reconstitution de l'offre locative, sur site ou de façon délocalisée (cf. programme de la commune de Paris). Ces activités de réhabilitation lourdes ont toutefois autant d'utilité sociale que la création de nouveaux logements.

5.2.2 Réhabilitations et rénovation urbaine

Les opérations ANRU à Trappes ont démarrées avec la signature de la convention de renouvellement urbain du 16 janvier 2006, se sont poursuivies avec ses avenants du 6 juillet 2009 et du 6 décembre 2013 et se sont terminées en juillet 2015 par la signature de l'avenant n° 10 de sortie en date du 29 juillet 2015.

Ces travaux ont consisté en une rénovation d'immeubles, avec reprise de l'isolation extérieure des façades, une restructuration de certains bâtiments et des travaux de résidentialisation. Les espaces verdoyants ont été connecté entre eux, les passages ont été sécurisé par des éclairages et par la mise en place de la vidéo surveillance. L'offre de logement a également été diversifié avec la réalisation de programmes d'accession sociale. L'objectif a été de redonner à ces grands ensembles une dimension plus humaine, réduire le caractère morcelé des quartiers et développer l'accession sociale. La visite de patrimoine a permis de constater que ce programme ANRU avait notoirement reconfiguré l'architecture globale d'une partie de la ville. Le paysage urbain de la commune de Trappes doit encore fortement évoluer. Il est notamment prévu l'enfouissement de la national 10 qui coupe la ville en deux, et Sarepa doit participer au NPNRU correspondant à la période 2014 à 2024. La SA reste fortement mobilisée sur le quartier des Merisiers, qui comprend notamment l'ensemble du square Albert Camus repris de l'ex-Opievoy. Le protocole de préfiguration NPNRU, signé le 12 avril 2018 avec

la ville de Trappes prévoit la démolition partielle de 6 bâtiments, soit 492 logements, et la reconstitution de l'offre locative sur site ou de façon délocalisée. La SA doit se voir confier l'assistance à maîtrise d'ouvrage sur ce secteur. Ce projet (Plaine de Neauphle - Les Merisiers), sous maîtrise d'ouvrage globale de l'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, reste en discussion et butte encore sur le devenir d'une résidence pour personnes âgées de 75 places. Avec la volonté de transformer radicalement l'image du quartier, la relocalisation de la RPA dans un autre site (ZAC Aérostat) reste à l'étude, ce qui aurait comme incidence pour Sarepa de conduire à la démolition de la totalité des logements et d'entraîner une charge financière supplémentaire conséquente.

Sarepa n'a pas été retenue comme organisme fragile par le dernier comité spécifique de l'ANRU. De fait, elle ne devrait pas bénéficier de mesures d'accompagnement complémentaire dans le cadre des modulations de financement des projets. Un recours a toutefois été envisagé par les membres du CS. En l'état actuel, le prévisionnel de la société n'intègre que les coûts nets d'une démolition partielle qui reste financée, pour partie, sur fonds propres (1 252 milliers d'euros déduction faite d'une subvention de 2 100 milliers d'euros). Par anticipation, depuis le second semestre 2018, les discussions sur les problématiques de relogement ont été engagées avec les locataires du square Albert Camus. La vacance technique, qui concerne un tiers des logements et autant en perte de produits de loyers (environ 50 milliers d'euros mensuel, soit 2,4 % des produits de loyers de la société) est déjà intégrée dans l'activité de la SA.

A Egly, dans le département de l'Essonne, autre patrimoine éligible à la politique de la ville, des réflexions sont en cours sur le devenir de l'ensemble du site. Le PSP prévoit un coût prévisionnel de réhabilitation de 18 millions d'euros.

En dehors de ces gros chantiers liés aux NPNRU, l'année 2018 s'est caractérisée par la réhabilitation d'une opération de 68 logements à Dourdan « ZAC du Potelet », afin de répondre à des attentes des locataires.

5.3 MAINTENANCE DU PARC

5.3.1 Exploitation du patrimoine

La mise en œuvre du gros entretien ainsi que du pilotage des travaux d'équipements sont initiés par le comité d'engagement groupe à qui il revient de mettre en pratique le PSP. L'entretien et la maintenance du parc de logements sont assurés principalement par les équipes de l'OPH. La régie de la SA (5 personnes) intervient également dans les parties communes, principalement pour les travaux de réfection des halls, des cages d'escaliers et pour la gestion de la signalétique.

Une partie importante du patrimoine est assez récent ou a déjà fait l'objet de travaux de réhabilitation. Les objectifs de la CUS 2011-2016 avaient été atteints en la matière. Les visites d'opérations réalisées sur ce patrimoine n'ont pas mis en évidence de retard manifeste d'entretien. Seul 20 % du parc n'a pas fait l'objet d'une opération de réhabilitation au cours des 10 dernières années. L'essentiel de ce patrimoine fait l'objet de discussion dans le cadre du NPNRU (cf. § 5.2.2).

Concernant les montants consacrés à l'entretien courant et au gros entretien, ainsi que leur évolution de 2013 à 2017, ils sont plus précisément analysés au § 6.1.3 de ce rapport.

5.3.2 Sécurité du parc

Le parc d'ascenseurs dénombre 74 unités. Contractualisé en 2015, la maintenance du parc, comprenant l'entretien des appareils, les travaux de dépannage et les réparations, est couverte par des visites régulières. Les contrôles quinquennaux ont été effectués, pour moitié, en 2018 ou sont programmés pour être réalisés dans les 2 ans à venir. Sur la base des documents consultés par l'ANCOLS, et suivant la dernière enquête de

satisfaction des locataires, réalisée en 2017, ils n'étaient que 64 % à être satisfait du fonctionnement des ascenseurs et un quart d'entre eux seulement à considérer être correctement informé des incidents (contre 35 % pour les locataires du reste du groupe). L'analyse statistiques des interventions des prestataires a permis d'identifier une relative concentration des sites sujets à incidents. 5 appareils représentent, chaque année, environ 15 % des interventions, tout motifs confondus.

Tableau 19 : Principaux sites d'intervention des prestataires, tous motifs confondus

Équipement	Bâtiment	2016	Parts	2017	Parts	2018	Parts
	3763 Square Commune de Paris - TF-1-3	43		58		61	
	3764 Square Commune de Paris - TF-1-3	35		32		41	
	3766 Square Commune de Paris - TF-2-4	24		38		33	
	3743 Square G Philipe - TF-5-9	30		22		63	
	3790 Résidence Albert Camus - 1-2-10	34		30		30	
	3782 5 RUE HENRI SELLIER - 1-1-1	40		35		26	
	3777 Square M Thorez - TF-3-3	39		38		26	
	3774 Square M Thorez - TF-2-2	40		29		26	
	3776 Square M Thorez - TF-3-3	42		48		22	
Total des 5 appareils les plus visités, chaque année		204	14,4%	217	14,8%	228	18,8%
Total des interventions de l'année		1 416		1 466		1 214	

Source : données communiquées par l'organisme (cf. fichiers « ASCENSEURS - Nb_d_interventions_des_equipements.xlsx » de 2016 à 2018)

Sur un total de 24 sites, à Trappes, quatre restent plus sensibles que les autres. Ils totalisent 50 % du parc des ascenseurs et globalisent près des deux tiers des interventions à caractère technique (les appareils peuvent nécessiter une intervention hebdomadaire pour les plus visités). Ces équipements sont identifiés dans le PSP 2016-2020. Ils enregistrent un montant de travaux prévisionnels de 1,5 millions d'euros et concernent des changements des portes palières ou des cabines d'ascenseur.

Dans un contexte d'accessibilité des logements pour les personnes à mobilité réduite et d'engagement de maintien à domicile des locataires les plus âgées (cf. projet de CUS et charte d'engagements signée, le 13 juin 2016, par le groupe Valophis et la secrétaire d'Etat en charge des personnes âgées), l'Agence considère que la gestion des ascenseurs reste un sujet sensible d'autant que seules les indisponibilités supérieures à 15 jours sont prises en compte pour que les locataires puissent bénéficier de réductions de charges associées.

Dans sa réponse la société indique, qu'en 2020, le taux de disponibilité des ascenseurs a été supérieur à 97% et traduit les efforts engagés au titre du PSP. En outre, les immobilisations de plus de 15 jours restent exceptionnelles.

La société a organisé la fourniture et la pose des DAAF conformément à la loi modifiée n° 2010-238 du 9 mars 2010. Une convention a été contractualisée avec pour objet la fourniture et l'installation des DAAF.

Le contrôle de l'entretien des chaudières individuelles au gaz, obligatoire aux termes de l'article R. 224-41-4 et suivants du code de l'environnement, est suivi pour près de 4 700 chauffes bains et 8 000 chaudières à gaz. Un marché à bon de commande a été contractualisé pour l'ensemble des entités du groupe.

La SA est propriétaire de 25 aires de jeux principalement à Trappes (18) et à Egly (6 pour l'opération Longue Mare). Le marché relatif à leur entretien a été renouvelé en 2018 et les gardiens, chargés d'effectuer des veilles quotidiennes de leur état, restent en relation avec les personnels rattachés au service de la maintenance. Ces aires de jeux n'appellent de remarque qu'en ce qui concerne un point d'attention ponctuel consécutif à la visite de patrimoine de Longue Mare, à Egly. Sur ce site un vaste terrain central correspondant à des espaces de jeux pour enfants possède un mur en béton avec des éléments de ferrailage qui sont susceptibles de représenter un danger pour qui déciderait de l'escalader. Les travaux de réhabilitation et de résidentialisation sont programmés sur la résidence, à compter du 4^{ème} trimestre 2021.

5.4 VENTES DE PATRIMOINE

Suivant le constat d'une forte pression sur la demande de logements locatifs sociaux en Île-de-France, les membres du CS se prononcent régulièrement pour ne pas procéder à la vente de logement aux locataires (article L.443-7 du CCH).

En revanche, le redéploiement territorial du patrimoine entre entités du groupe, engagé depuis 2010, n'est toujours pas terminé (cf. rapport de contrôle n° 2018-083 Valophis Habitat, § 2.6). Sarepa doit encore acquérir les patrimoines détenus par La Chaumière de l'Île-de-France et Valophis Habitat dans le département de l'Essonne (soit 10 programmes « PLA » et un programme « PLI »). De façon corollaire, elle doit céder 2 programmes qu'elle détient en Seine-et-Marne (273 logements qualifiés « Autres ») et 5 programmes PLUS situés dans le Val-de-Marne (172 logements).

Ces arbitrages patrimoniaux bénéficient d'un régime dérogatoire, fixé à l'article 1051 du code général des impôts (CGI), qui réduit de façon significative les frais associés (taxes, débours et émoluments notariés, de l'ordre de 0,4 % du montant total de l'opération). L'ANCOLS considère néanmoins que l'utilité sociale de ces opérations d'échanges de patrimoine est faible. Il n'existe aucune création de logement pour le secteur. En outre, ces transferts de patrimoine impactent la situation financière des organismes concernés, puisqu'ils s'accompagnent nécessairement de flux financiers, et que la qualité des logements et le nombre de programmes concernés étant différent, il ne peut y avoir compensation. Depuis 2009, Sarepa a acquis 677 logements pour 42,7 Millions d'euros, soit un coût unitaire moyen de 63 milliers d'euros. Elle en a cédé 303 en contrepartie, pour 29,9 millions d'euros, soit un coût unitaire moyen de 99 milliers d'euros.

Ainsi, si l'écart de coût unitaire moyen constaté reste nettement à l'avantage de Sarepa (de l'ordre de 36 milliers d'euros par logement transféré), les transferts à venir devraient se traduire, à l'inverse, par un besoin de financement net global que l'Agence estime à environ 4 millions d'euros pour la SA :

- Un coût d'investissement de 40 millions d'euros, correspondant à l'acquisition de 546 logements situés dans le département 91, au coût unitaire moyen de 73 milliers d'euros (prix moyen constaté, depuis 2014, pour la vente de 352 logements - 13 programmes) ;
- Un produit de cession de 36 millions d'euros, montant estimé sur les mêmes bases de calcul d'un prix moyen constaté, depuis 2014, dans les départements 77 et 94.

Il est prévu que ces transferts s'étalent jusqu'en 2024. Le PSP devra être actualisé en conséquence. A la date du contrôle, le prévisionnel n'intègre pas ces éléments de réorganisation géographique de patrimoines entre entités du groupe.

5.5 PROMOTION IMMOBILIÈRE, ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ ET AUTRES ACTIVITÉS

L'activité de promotion immobilière est réalisée en partenariat avec la filiale la SCP d'Hlm Expansiel promotion (cf. rapport de contrôle n° 2019-022). Jusqu'à présent, cette activité s'inscrivait, pour l'essentiel, dans le cadre des opérations de requalification des quartiers de la ville de Trappes et s'effectuait principalement au bénéfice de la SCP. Trois opérations en accession sociale avaient été envisagées sur des parcelles des terrains propriétés de la SA à Trappes. Toutefois, considérant le niveau de commercialisation potentielle de ces différents programmes, les engagements initiaux ont été modifiés. Un programme d'accession sociale est toujours à l'étude sur le square Léo Lagrange. En revanche, le foncier disponible sur le square Henri Wallon doit rester, dans l'immédiat, à l'état de réserve foncière tandis que l'opération prévue sur la Commune de Paris a été annulée, en accord avec le maire de Trappes. Il est prévu de céder le foncier disponible à un promoteur.

Cette stratégie de partenariat a été réorientée. Il est prévu dorénavant de faire remonter une partie des marges générées par l'activité d'accession dans les fonds propres de la SA. Cette nouvelle logique financière doit permettre d'accroître les possibilités futures de développement de la SA et sa capacité à faire face au doublement à venir de la RLS (cf. rapport de contrôle n° 2018-083 Valophis Habitat, § 4). Ce principe a été définitivement actée par le CS au cours de sa séance du 16 octobre 2018 et depuis, la société civile de construction-vente (SCCV) « Montigny Kessel » a été constituée avec une répartition du capital social à hauteur de 90 % pour Sarepa et 10 % pour Expansiel Promotion. Cette dernière reste gérante statutaire et assure la gestion, la commercialisation ainsi que le préfinancement des programmes.

Compte tenu des risques qui sont inhérent à ce type de montage, fortement tributaire des évolutions du secteur de l'immobilier et des marchés locaux, les opérations d'accession sociale devront faire l'objet d'un suivi régulier par les membres du CS. Aujourd'hui, seule une information synthétique est portée par un membre du directoire à l'occasion de la présentation du rapport de gestion de la société, ce qui paraît insuffisant. Le représentant de Sarepa aux différentes instances de gouvernance d'Expansiel Promotion doit s'attacher à rendre compte du contenu des discussions auxquels il participe, ce qui n'est pas le cas aujourd'hui à la lecture des procès-verbaux des réunions.

6. TENUE DE LA COMPTABILITÉ ET ANALYSE FINANCIÈRE

6.1 REVUE DE L'INFORMATION COMPTABLE

La tenue de la comptabilité est réalisée par la direction financière de Valophis Habitat ainsi que la gestion des charges, le paiement des factures, la gestion de trésorerie et l'établissement des budgets et leur suivi. Quelques points nécessitent d'être améliorés. Selon les nouvelles conventions, le terme PGE « provision pour gros entretien » utilisé pour les foyers devrait être remplacé par une « provision pour charges et remplacements de composants » (PCRC). Cette dernière, collectée par le propriétaire auprès du gestionnaire, a pour but de financer les investissements dans les foyers et devrait faire l'objet d'une inscription en engagement hors bilan.

Plusieurs annexes réglementaires ne sont pas correctement renseignées et présentent plusieurs anomalies.

- Dans l'annexe II, le tableau de ventilation de la production immobilisée n'est pas renseigné, sauf pour 2017. Cependant le montant des coûts internes renseigné en 2017, est incohérent. Le montant indiqué est négatif, il correspond à la comptabilisation effective d'un produit négatif dans les comptes de l'organisme (c/ 7221 « Production Immobilisée »).
- Dans l'annexe IV 1 « Informations générales – parc locatif », le nombre de logements gérés par l'organisme n'est pas renseigné. Pour l'analyse qui suit il a été utilisé le nombre de logements en propriété pour calculer les ratios.
Par ailleurs, le nombre de logements conventionnés et la surface habitable totale des logements en m² semblent incohérent d'une année sur l'autre de 2014 à 2016.
- L'annexe IV 1 « Informations générales – effectif » n'est pas remplie correctement, la ligne « rappel des effectifs N-1 » est fautive pour l'exercice 2018 (ETP 2017). La ligne « Effectif facturé par une structure externe » n'est pas renseigné sauf en 2018. La ventilation du personnel par catégorie n'est globalement pas cohérente d'une année à l'autre. En conséquence, il est difficile de suivre de manière précise les flux de mise à disposition de personnel au sein du groupe au profit de Valophis Sarepa.
- L'annexe IV 5 « ventilation des charges et produits par activité » n'est pas remplie correctement, la totalité des charges de personnel a été affectée à l'activité de gestion locative.
- Dans l'annexe IV 6 « Maintenance du parc locatif », les montants de personnels de régie ne sont pas renseignés à partir de 2016.
- L'annexe IV 8 « CGLLS » est mal renseignée pour les années 2015 et 2018. Le montant des cotisations CGLLS ont donc été retraités pour le calcul des coûts de gestion.

Enfin, des travaux réalisés à la suite d'un sinistre sur une cage d'ascenseur (27 924,14 euros) ont été imputés, à tort, en charges récupérables au lieu d'être comptabilisés en charges exceptionnelles non récupérables. Ce montant n'a toutefois pas été facturé aux locataires. Dans sa réponse, la société reconnaît effectivement quelques erreurs et va renforcer la vigilance dans le traitement des annexes réglementaires.

6.2 ANALYSE DE L'EXPLOITATION

Le contrôle a débuté avant la validation des comptes de l'exercice 2018 par le conseil de surveillance. L'analyse de la situation financière de Valophis Sarepa a été réalisée pour la période 2013 à 2017. Cependant, l'exercice 2018 est intégré dans l'analyse prévisionnelle.

Le benchmark choisi pour conduire cette analyse est constitué par 52 organismes SA d'HLM gérant au total 731 040 logements en région Ile-de-France quel que soit la taille de leur patrimoine. Ce benchmark permet de comparer les indicateurs financiers de Valophis Sarepa à la médiane (valeur de référence).

L'analyse qui suit s'appuie sur l'extraction de données des états réglementaires déclarés sur la plateforme Harmonia par les organismes de logements sociaux.

Les ratios par logement qui sont présentés, sont calculés avec le nombre de logement en propriété hors équivalent logement au dénominateur.

L'analyse de l'exploitation de l'organisme fait ressortir les cinq points suivants :

Commentaires	Rubrique	2013	2017	TCAM *	Benchmark
EXPLOITATION					
Patrimoine en hausse	Nombre de logements	3 874	4 766	5,3%	NA
	Loyers en k€	17 796,31	26 143,26	10,1%	NA
Coût de gestion faible mais en augmentation	Coût de personnel normalisé / Loyers	7,00%	5,61%	-5,4%	12,78%
	Coût des autres charges normalisées / Loyers	8,90%	10,58%	4,4%	11,08%
	Coût de gestion par logement	730,11	888,01	5,0%	1 308,39
Coût d'entretien du parc élevé mais en baisse	Coût de la maintenance au logement	856,84	1 066,63	5,6%	734,11
	Coût total entretien du parc par logement	2 038,35	1 422,79	-8,6%	1 219,81
La CAF est élevée grâce à un EBE fort.	Excédent brut d'exploitation / C.A.	61,52%	56,32%	-2,2%	2 674,76
	CAF brute / C.A.	45,35%	48,28%	1,6%	2 030,91
L'autofinancement s'affaiblit	Autofinancement net HLM / C.A.	20,23%	9,61%	-17,0%	575,31

(*) TCAM : taux de croissance annuel moyen entre 2013 et 2017

La performance de l'exploitation par logement est très élevée. L'excédent brut d'exploitation et la capacité d'autofinancement par logement sont à des niveaux très supérieurs à la valeur de référence, ils sont en hausse respectivement de 2,4% et 6,3%. Cette situation résulte principalement de coûts de gestion et de taxes foncières très faibles ainsi que de produits de loyers relativement importants.

Les coûts de gestion par logement sont faibles. Ils restent très inférieurs à la valeur de référence cependant ils augmentent de 5% par an en moyenne, en raison de l'augmentation des autres charges externes. Le patrimoine et les loyers sont en hausse. La taxe foncière sur les propriétés bâties, bien que croissante sur la période ne représente que 3,95 % des loyers en 2017 pour une médiane de 10,5 %.

Enfin l'autofinancement net HLM au logement est supérieur au benchmark. Mais il est en baisse de -13,1% en moyenne annuel malgré une bonne performance de l'exploitation. Cela traduit une augmentation significative des remboursements d'emprunts locatifs sur la période.

6.2.1 Excédent brut d'exploitation

L'excédent brut d'exploitation (EBE) est un indicateur financier qui permet de déterminer la ressource qu'une société génère régulièrement par son cycle d'exploitation.

Tableau 20 : Excédent brut d'exploitation

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2013		Exercice 2014		Exercice 2015		Exercice 2016		Exercice 2017	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
Loyers	17 796,31	100,33%	21 103,21	100,06%	22 445,00	101,08%	24 977,35	100,69%	26 143,26	99,83%
Écart de récupération de charges	- 376,81	2,12%	- 399,44	1,89%	- 434,88	1,96%	- 534,82	2,16%	- 175,50	0,67%
Produits des activités annexes	319,07	1,80%	385,85	1,83%	194,68	0,88%	364,33	1,47%	220,10	0,84%
Chiffre d'affaires	17 738,57	100,00%	21 089,61	100,00%	22 204,80	100,00%	24 806,87	100,00%	26 187,86	100,00%
Ventes d'immeubles	1 326,00		1 028,04		1 645,64		1 791,85		1 035,10	
Production stockée	1 041,58		- 409,64		- 1 128,95		545,86		- 47,05	
Production immobilisée (stocks transférés à l'actif)	- 1 204,74		0,00		0,00		495,67		- 426,49	
Coûts promotion immobilière	- 1 162,84		- 618,40		- 516,69		- 2 833,37		- 561,56	
Marge sur activité de promotion	0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
Production immobilisée	131,29		12,90		18,33		25,17		9,12	
Produit des activités	17 869,86		21 102,51		22 223,13		24 832,04		26 196,99	
Coût personnel (hors régie)	- 1 244,95	7,02%	- 1 481,01	7,02%	- 1 225,39	5,52%	- 1 265,00	5,10%	- 1 466,51	5,60%
Autres charges externes (hors CGLLS)	- 1 583,47	8,93%	- 1 754,34	8,32%	- 2 362,14	10,64%	- 2 695,68	10,87%	- 2 765,73	10,56%
Coût de gestion	- 2 828,43	15,95%	- 3 235,35	15,34%	- 3 587,54	16,16%	- 3 960,68	15,97%	- 4 232,23	16,16%
Charges de maintenance (y.c régie)	- 3 319,41	18,71%	- 4 491,98	21,30%	- 4 591,84	20,68%	- 5 332,57	21,50%	- 5 083,57	19,41%
Cotisation CGLLS	- 342,54	1,93%	- 414,48	1,97%	- 203,47	0,92%	- 222,00	0,89%	- 512,13	1,96%
Taxes foncières sur les propriétés bâties	- 126,59	0,71%	- 368,48	1,75%	- 507,98	2,29%	- 902,13	3,64%	- 1 033,85	3,95%
Valeurs de référence		10,06%		9,45%		9,75%		10,12%		10,51%
Créances irrécouvrables	- 339,32	1,91%	- 212,10	1,01%	- 228,81	1,03%	- 49,86	- 0,20%	- 586,07	2,24%
Excédent brut d'exploitation	10 913,58	61,52%	12 380,12	58,70%	13 103,50	59,01%	14 464,53	58,31%	14 749,13	56,32%
Valeurs de référence		51,73%		50,19%		50,09%		49,33%		49,35%

Source : Etats réglementaires, Harmonia

Sur la période de 2013 à 2017, l'EBE de la société a progressé de 35 % en valeur absolue. Toutefois, rapporté au niveau du chiffre d'affaires, la tendance est plutôt à une diminution, de 62 % en 2013 à 56 % en 2017. Il reste cependant très supérieur aux valeurs de référence du secteur. Sur la période, Sarepa a maintenu la performance de son exploitation à un niveau très élevé.

- **Evolution des loyers**

Tableau 21 : Loyers

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2013	%	Exercice 2014	%	Exercice 2015	%	Exercice 2016	%	Exercice 2017	%	TCAM*
Loyers des logements conventionnés	15 904,85	89%	18 798,45	89%	19 819,72	88%	22 333,31	89%	23 174,97	89%	9,9%
Supplément de loyer de solidarité	56,64	0%	100,62	0%	53,84	0%	104,29	0%	127,28	0%	22,4%
Loyers des logements non conventionnés	385,76	2%	411,09	2%	349,66	2%	320,13	1%	340,96	1%	-3,0%
Total des loyers logements (1)	16 347,24	92%	19 310,16	92%	20 223,22	90%	22 757,73	91%	23 643,21	90%	9,7%
Redevances résidences et foyers	613,03	3%	846,91	4%	1 102,57	5%	940,03	4%	1 156,15	4%	17,2%
Loyers garages et parkings	677,16	4%	740,13	4%	826,97	4%	947,87	4%	1 023,39	4%	10,9%
Loyers commerciaux et autres	158,87	1%	205,52	1%	291,75	1%	331,24	1%	320,02	1%	19,1%
Total des loyers	17 796,31	100%	21 102,72	100%	22 444,51	100%	24 976,87	100%	26 142,77	100%	10,1%
Nombre de logements (2)	3 874		3 941		4 677		4 585		4 766		5,3%
Loyer par logement = (1) / (2)	4 219,73		4 899,81		4 323,97		4 963,52		4 960,81		4,1%

(*) TCAM : taux de croissance annuel moyen entre 2013 et 2017

Les loyers progressent globalement au rythme de 10,1 % par an, cette hausse s'explique en partie par la forte progression du nombre des logements détenus (+ 5,3 % par an). Les rachats de patrimoine existants ont permis à la société de passer de 3 874 logements en 2013 à 4 766 logements en 2017.

Les loyers de l'organisme s'élèvent à 26 143 k€ en 2017. Ils sont composés principalement des loyers conventionnés 23 175 k€ (89%), des redevances des foyers et résidences sociales 1 156 k€ (4%) et des loyers de garages et parkings 1 023 k€ (4%). Enfin, les loyers non conventionnés et les loyers commerciaux ne représentent que 3 % des loyers.

Les loyers conventionnés sont en hausse moyenne annuelle de 9,9%, les redevances de foyers et résidences de 17,2%. Seuls les loyers non conventionnés sont en baisse de -3%. Globalement le montant du loyer par logement augmente de 4,1% par an sur la période observée, il s'élève à 4 960,81€ en 2017, ce qui est relativement élevé.

L'activité de location de surfaces commerciales ou professionnelles est quasi-inexistante. En revanche l'organisme détient 3 804 places de stationnement qui constituent la quasi-totalité des loyers perçus hors logements.

6.2.2 Coût de gestion

Tableau 22 : Coûts de gestion

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2013	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017
Charges de personnel	1 328,47	1 529,16	1 255,00	1 377,09	1 697,51
Personnel extérieur à l'organisme	169,58	208,55	251,85	219,25	100,54
Déduction du coût du personnel de maintenance en régie	- 253,09	- 256,70	- 281,46	- 331,34	- 331,55
Coûts de personnel (1)	1 244,95	1 481,01	1 225,39	1 265,00	1 466,51
Approvisionnements (stocks et variation)	- 3,12	- 21,36	5,28	1,71	4,32
Achats non stockés de matériel et fournitures	230,24	152,57	228,69	336,90	33,26
Déduction pour consommations pour maintenance en régie	- 112,61	- 106,81	- 110,54	- 127,34	- 107,97
Primes d'assurances	119,37	136,47	194,58	184,41	206,23
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	977,23	1 122,84	1 575,98	1 905,64	2 248,87
<i>dont Rémunération de gestion (c/6223)</i>	<i>878,11</i>	<i>1 020,05</i>	<i>1 402,23</i>	<i>1 729,49</i>	<i>2 109,52</i>
Publicité, publications, relations publiques	16,30	14,12	9,26	6,54	7,13
Déplacements, missions et réceptions	19,17	25,50	17,31	20,54	33,47
Autres services extérieurs hors CGLLS et mutualisation	277,07	366,72	342,24	286,62	335,59
Impôts, taxes et versements assimilés (hors rémunérations)	59,84	64,30	98,79	80,22	70,18
Autres charges externes (2)	1 583,47	1 754,34	2 362,14	2 695,68	2 765,73
Coût de gestion normalisé (3) = (1) + (2)	2 828,43	3 235,35	3 587,54	3 960,68	4 232,23
Nombre de logements en propriété hors équivalent logement (4)	3 874	3 941	4 677	4 585	4 766
Coût de gestion normalisé au logement et équivalent logement gérés = (3)/(4)	730,11	820,95	767,06	863,83	888,01
<i>Valeurs de référence</i>	<i>1 326,60</i>	<i>1 328,26</i>	<i>1 194,76</i>	<i>1 253,13</i>	<i>1 308,39</i>
Loyers (5)	17 796,31	21 103,21	22 445,00	24 977,35	26 143,26
Coût de gestion normalisé / Loyers = (3)/(5)	15,89%	15,33%	15,98%	15,86%	16,19%
<i>Valeurs de référence</i>	<i>24,78%</i>	<i>25,47%</i>	<i>23,13%</i>	<i>23,20%</i>	<i>24,87%</i>
Coût de personnel normalisé / Loyers = (1)/(5)	7,00%	7,02%	5,46%	5,06%	5,61%
<i>Valeurs de référence</i>	<i>12,40%</i>	<i>12,90%</i>	<i>13,18%</i>	<i>12,78%</i>	<i>12,40%</i>
Coût des autres charges normalisé / Loyers = (2)/(5)	8,90%	8,31%	10,52%	10,79%	10,58%
<i>Valeurs de référence</i>	<i>10,95%</i>	<i>11,85%</i>	<i>10,88%</i>	<i>11,08%</i>	<i>11,19%</i>

(1) montant de charges de personnel hors régie et maîtrise d'ouvrage

(2) montant hors consommations régie, hors CGLLS et mutualisation FNAP

Source : Etats réglementaires Harmonia

Les coûts de gestion par logement sont très faibles mais globalement en hausse moyenne de +5%, à 888 euros par logement en 2017 contre 730,1 euros en 2013. Ils représentent 16,2 % des loyers, ils sont très inférieurs à la valeur de référence située à 24,9 %.

Ils se composent des coûts de personnel hors régie et hors maîtrise d'ouvrage (en moyenne 5,6 % des loyers) et des autres charges externes hors CGLLS, mutualisation et hors consommations de la régie (en moyenne 10,6 %).

- **Evolution du coût du personnel**

Les coûts de personnel des salariés internes à l'organisme sont en hausse moyenne de 4 % par an et s'élèvent à 1 466,51 k€ en 2017. Sur la période de contrôle, l'effectif a progressé, passant de 34 personnes à 43 personnes (principalement personnel de proximité et de régie), principalement à la suite des transferts de patrimoine et des acquisitions de patrimoines existants.

Le niveau des coûts du personnel est très modéré, 5,6 % des loyers alors que la valeur de référence est à 12,4 %. Il est rappelé que la Sarepa, comme les autres sociétés de Valophis, bénéficie des prestations assurées notamment par l'OPH (gestion locative par exemple).

En revanche ils représentent 32 % du total des coûts de gestion 2017, contre 44 % en 2013. Le poids relatif est donc en recul du fait de la hausse des autres charges externes.

- **Evolution des autres charges**

Les autres charges externes s'élèvent à 2 765,73 k€ en 2017 et représentent 10,6 % des loyers. Elles augmentent en moyenne annuelle de 15 % en raison principalement de l'augmentation de 24 % du niveau des rémunérations d'intermédiaires et des honoraires. Malgré cette hausse, le niveau des autres charges externes reste inférieur à la valeur de référence (11,2 % en 2017).

La hausse des honoraires est principalement due aux rémunérations de gestion. Leur poids représente 44 % du total des coûts de gestion en 2017, contre 31 % en 2013. Les rémunérations de gestion sont des redevances calculées dans le cadre des mandats de gestion contractés avec Valophis Habitat, elles passent de 878 milliers d'euros à 2 110 milliers d'euros entre 2013 et 2017, soit +140 %. La comptabilisation de ces rémunérations n'est pas conforme. Ce point est développé dans la partie 6.1 du rapport.

En conclusion, du fait de l'organisation mise en place au sein de Valophis, les coûts de gestion par logement sont donc très contenus, cependant ils progressent en raison principalement du poids croissant de la rémunération de gestion versée à Valophis Habitat. Cette dernière progresse 2 fois plus vite que les loyers, et 5 fois plus vite que le nombre de logements.

6.2.3 Coût de la maintenance

Tableau 23 : Coût de maintenance

Montant en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2013	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017
Charges d'exploitation liée aux immeubles	740,05	779,59	1 129,56	1 421,37	1 377,41
Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	1 257,49	1 708,59	1 685,29	2 046,89	1 835,66
Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	956,17	1 640,29	1 384,99	1 405,64	1 430,99
Maintenance locative en régie - Coût du personnel	253,09	256,70	281,46	331,34	331,55
Maintenance locative en régie - Consommations	112,61	106,81	110,54	127,34	107,97
Coût de la maintenance (1)	3 319,41	4 491,98	4 591,84	5 332,57	5 083,57
Additions et remplacement de composants	4 577,18	896,91	1 554,79	2 542,15	1 697,46
Coût total entretien du parc (2)	7 896,58	5 388,89	6 146,62	7 874,72	6 781,04
Nombre de logements en propriété hors équivalent logement (3)	3 874	3 941	4 677	4 585	4 766
Coût de la maintenance au logement en euros (4) = (1) / (3)	856,84	1 139,81	981,79	1 163,05	1 066,63
<i>Valeurs de référence</i>	702,13	750,60	755,48	734,11	726,92
Loyers (5)	17 796,31	21 103,21	22 445,00	24 977,35	26 143,26
Coût de la maintenance / Loyers (6) = (1) / (5)	18,65%	21,29%	20,46%	21,35%	19,45%
<i>Valeurs de référence</i>	12,88%	13,14%	13,90%	13,74%	14,11%
Coût total d'intervention sur le parc au logement (7) = (2) / (3)	2 038,35	1 367,39	1 314,22	1 717,50	1 422,79
<i>Valeurs de référence</i>	1 337,99	1 219,81	1 199,96	1 387,17	1 214,52

Source : Etats réglementaires Harmonia

Les coûts de maintenance au logement sont plus élevés que la valeur de référence et en hausse de 5,6 %. Sur la période, il est constaté une progression importante. Déjà élevés en 2013 avec un ratio de 856,8 euros par logement, ils sont d'un niveau encore supérieur sur les exercices suivants et représentent 1 066,6 euros en 2017, alors que les investissements (additions et remplacements des composants), dans le même temps, ont fortement diminué (-62 %).

Le coût total d'entretien du parc par logement incluant les investissements, est en baisse de 9 %, il s'élève à 1 422,7 euros en 2017, ce qui reste d'un niveau correct mais avec une part réservée à la maintenance prépondérante et un volume de travaux de réhabilitation très faible.

De plus, l'évolution sur 5 ans des investissements dans l'entretien du parc existant est très volatile. En 2013 l'effort d'investissement était de 4 577 k€, il n'est que de 897 k€ en 2014.

Les coûts de maintenance comprennent des charges d'exploitation liées aux immeubles : la sous-traitance des parties communes, l'entretien général, le gardiennage, l'hygiène et la sécurité. Jusqu'en 2016, les dispositifs anti-squats atteignaient des montants importants, de l'ordre de 200 milliers d'euros par an, mais la systématisation de ces dispositifs a été revue à la baisse du fait d'une présence plus importante de gardien sur sites, et de la mise en place de la vidéo surveillance. Toutefois, l'ensemble des charges d'exploitation liées aux immeubles progressent fortement sur la période étudiée, ils passent de 740 milliers d'euros à 1 377 milliers d'euros.

En conclusion, les coûts de maintenance sont très élevés et croissants, alors que les travaux immobilisés sous la forme de composants sont variables mais d'un volume beaucoup plus contenu. L'organisme devra s'interroger sur la pertinence de cette stratégie renforcée d'entretien et de moindres investissements au regard

des besoins de son patrimoine car elle pèse sur les résultats de son exploitation. La question se pose notamment pour le patrimoine vieillissant et les dernières acquisitions de patrimoine (ex-OPIEVOY – ICF Habitat) qui nécessitent des travaux importants de remise à niveau. Ils n'ont pas encore fait l'objet d'une programmation anticipée de travaux dans le PSP.

Dans sa réponse, la société précise que les dépenses d'entretien du patrimoine de Valophis Sarepa ont fortement augmentées à la suite du rachat, auprès de l'Opievoy, des 586 logements du square Camus à Trappes, lesquels sont désormais intégrés dans le périmètre du NPNRU de la commune. Dans le même temps, elle indique que les travaux de réhabilitation et de résidentialisation des sept squares du quartier des Merisiers, également situés à Trappes ont été réalisés dans le cadre du programme ANRU, de 2005 à 2016, et sont achevés. En définitive, elle précise que cette situation évoluera lors de la mise en œuvre du projet NPNRU dont un des éléments sera la démolition intégrale du programme du square Albert Camus, patrimoine qui ne fera donc pas l'objet de réhabilitation ni de remplacement de composants.

6.2.4 Taxes foncières sur les propriétés bâties

Les taxes foncières sur les propriétés bâties (TFPB) représentent 3,95% du chiffre d'affaires en 2017, contre 0,71% en 2013. La fiscalité locale a fortement augmenté cependant elle reste très inférieure à la valeur de référence (10,51% en 2017).

Ces taxes ont connu une hausse sur la période contrôlée (1 033,85 k€ en 2017 contre 126,59 k€ en 2013). Les sorties d'exonération concernent 316 logements sur la période (en 2017, 46 % du parc n'est plus exonéré de TFPB). Les transferts de patrimoine et les acquisitions de parc expliquent également cette progression.

6.2.5 De la capacité d'autofinancement à l'autofinancement net

- **Capacité d'autofinancement (CAF)**

Tableau 24 : Capacité d'autofinancement

Montant en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2013		Exercice 2014		Exercice 2015		Exercice 2016		Exercice 2017	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
Excédent brut d'exploitation	10 913,58		12 380,12		13 103,50		14 464,53		14 749,13	
Autres charges et produits d'exploitation	10,39		367,35		514,93		153,50		54,95	
Intérêts sur financements locatifs	- 4 028,67		- 3 346,51		- 3 005,51		- 3 420,51		- 3 539,97	
CAF courante	6 895,30	38,87%	9 400,96	44,58%	10 612,91	47,80%	10 890,52	43,90%	11 264,11	43,01%
<i>Valeurs de référence</i>		34,10%		37,41%		38,36%		38,23%		38,84%
Autres charges et produits financiers divers	516,25		473,14		438,81		347,24		242,50	
Autres produits et charges exceptionnels	633,29		43,40		257,56		504,49		1 138,89	
Impôt sur les bénéfices	-		-		-		-		1,55	
CAF brute	8 044,83	45,35%	9 830,69	46,61%	10 502,45	47,30%	10 733,26	43,27%	12 643,95	48,28%
<i>Valeurs de référence</i>		36,74%		38,54%		40,33%		38,67%		40,38%

Source : Etats réglementaires Harmonia

La capacité d'auto-financement (CAF) correspond au montant de ressources internes générées par l'organisme dans le cadre de son activité permettant d'assurer son financement. Le flux net dégagé se calcul hors produits de cession d'actifs, et avant remboursement en capital des emprunts.

La CAF brute s'élève à 12 643,95 k€ en 2017, soit 48 % du chiffre d'affaires en 2017, son montant est abondé par un solde positif de produits et charges exceptionnels sur cet exercice. La CAF brute est globalement en hausse et très élevée. Cette situation s'explique par la bonne performance d'exploitation (EBE) et l'inflexion des charges d'intérêts d'emprunt locatif, qui diminuent en moyenne de 3% par an.

Les autres charges et produits d'exploitation comprennent des montants relativement importants de mutualisation HLM de 2014 à 2016 (216 milliers d'euros en 2014, 370 milliers d'euros en 2015, et 178 milliers d'euros en 2016). Ils sont liés aux activités de construction et de réhabilitation prises en compte et reconnues dans le processus de la péréquation. Toutefois, les subventions d'exploitation perçues diminuent, avec la fin des programmes financés par l'ANRU et les dernières livraisons en 2017 sur la commune de Trappes (square Léo Lagrange, logements de la ZAC de l'Aérostas et du square Henri Wallon).

• Autofinancement net

L'autofinancement net HLM correspond à la capacité d'autofinancement disponible après remboursement du capital des emprunts locatifs (hors remboursements anticipés). Il constitue la ressource interne disponible pour financer les investissements nouveaux.

Tableau 25 : Autofinancement net HLM

Montant en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2013		Exercice 2014		Exercice 2015		Exercice 2016		Exercice 2017	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
CAF brute	8 044,83	45,35%	9 830,69	46,61%	10 502,45	47,30%	10 733,26	43,27%	12 643,95	48,28%
Remboursement des emprunts locatifs	4 456,61	25,12%	5 898,42	27,97%	7 700,77	34,68%	9 423,74	37,99%	10 126,17	38,67%
Autofinancement net HLM (a)	3 588,22	20,23%	3 932,27	18,65%	2 801,67	12,62%	1 309,52	5,28%	2 517,78	9,61%
Valeurs de référence		12,31%		11,70%		12,31%		11,02%		11,38%
Total des produits financiers (compte 76) (b)	530,95		473,14		438,81		357,17		268,43	
Total des produits d'activité (comptes 70) (c)	26 166,80		30 581,00		32 459,15		35 791,16		36 074,74	
Charges récupérées (comptes 703) (d)	6 725,42		8 063,91		8 173,84		8 657,62		8 676,28	
Dénominateur total (e) : (b + c - d)	19 972,33		22 990,23		24 724,12		27 490,71		27 666,89	
Ratio d'autofinancement net HLM (en %) : (a) / (e)		17,97%		17,10%		11,33%		4,76%		9,10%
Valeurs de référence		12,01%		10,96%		11,81%		10,83%		10,33%

Source : États réglementaires Harmonia

(a) L'autofinancement net est ici 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 ou cédées ainsi que les sorties de composants. Le chiffre d'affaires intègre désormais également les produits financiers.

L'autofinancement net HLM est de 2 517,78 k€ en 2017 soit 9,1 % du chiffre d'affaires. Ce niveau est relativement faible au regard de la CAF brute générée par l'activité de l'organisme et il se dégrade dans le temps. Cela traduit un niveau élevé de remboursement d'emprunts locatifs représentant 38 % du chiffre d'affaires en 2017. Leur montant augmente de 23 % par an en moyenne, il a plus que doublé entre 2013 et 2017. La CAF n'a pas augmenté dans des proportions aussi importantes que le montant du remboursement des emprunts, d'où la baisse de l'autofinancement.

Le ratio d'autofinancement net HLM n'est toutefois jamais descendu en dessous du seuil d'alerte de 3 % (cf. article R. 423-9 du CCH).

Les transferts de patrimoine et les acquisitions de patrimoines (ex-OPIEVOY, ICF Habitat) ont eu un impact significatif sur la baisse de l'autofinancement. En particulier en 2016 (les remboursements d'emprunts locatifs ont plus que doublé entre 2013 et 2016).

- **Analyse des résultats**

Tableau 26 : Résultat net comptable

Montant en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2013		Exercice 2014		Exercice 2015		Exercice 2016		Exercice 2017	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
Excédent brut d'exploitation	10 913,58		12 380,12		13 103,50		14 464,53		14 749,13	
Autres produits et charges d'exploitation	10,39		367,35		514,93		- 153,50		54,95	
Dotations aux amortissements du parc locatif	- 6 424,69	36,22%	- 7 361,89	34,91%	- 8 161,27	36,75%	- 9 987,76	40,26%	- 10 134,33	38,70%
Dotations aux amortissements (hors parc locatif)	- 26,41	0,15%	- 27,52	0,13%	- 45,68	0,21%	- 43,43	0,18%	- 90,97	0,35%
Dotations aux provisions et dépréciations d'exploitation	- 1 759,92	9,92%	- 2 022,81	9,59%	- 2 457,20	11,07%	- 1 041,76	4,20%	- 899,87	3,44%
Reprises provisions et dépréciations d'exploitation	1 295,49	7,30%	1 211,56	5,74%	1 517,13	6,83%	238,89	0,96%	2 027,93	7,74%
Résultat d'exploitation	4 008,44	22,60%	4 546,82	21,56%	4 471,40	20,14%	3 476,96	14,02%	5 706,84	21,79%
Valeurs de référence		22,60%		21,48%		20,78%		18,98%		18,81%
Produits financiers	530,95	2,99%	473,14	2,24%	438,81	1,98%	357,17	1,44%	268,43	1,03%
Charges financières	- 4 043,37	22,79%	- 3 346,51	15,87%	- 3 297,23	14,85%	- 3 430,45	13,83%	- 3 565,90	13,62%
Résultat financier	- 3 512,43	19,80%	- 2 873,38	13,62%	- 2 858,42	12,87%	- 3 073,28	12,39%	- 3 297,47	12,59%
Valeurs de référence		16,20%		13,42%		12,56%		11,14%		11,22%
Résultat courant	496,02	2,80%	1 673,44	7,93%	1 612,98	7,26%	403,69	1,63%	2 409,37	9,20%
Valeurs de référence		9,04%		7,90%		8,70%		7,51%		8,88%
Subventions d'investissement	1 655,82	9,33%	2 267,22	10,75%	1 828,30	8,23%	2 361,43	9,52%	3 769,04	14,39%
Cessions d'actifs immobilisés	-	0,00%	2 760,05	13,09%	-	0,00%	-	0,00%	9 129,43	34,86%
VNC des immobilisations sorties	-	0,00%	- 2 690,93	12,76%	- 0,29	0,00%	-	0,00%	- 8 359,06	31,92%
Autres produits et charges exceptionnels	633,29		- 43,40		- 257,56		- 504,49		1 138,89	
Dotations et reprises exceptionnelles	- 30,00	0,17%	- 150,00	0,71%	- 369,99	1,67%	72,20	0,29%	687,77	2,63%
Résultat exceptionnel	2 259,10	12,74%	2 142,94	10,16%	1 200,46	5,41%	1 929,13	7,78%	6 366,08	24,31%
Valeurs de référence		6,29%		7,06%		8,56%		8,26%		9,92%
Résultat net avant impôt	2 755,12	15,53%	3 816,38	18,10%	2 813,45	12,67%	2 332,82	9,40%	8 775,45	33,51%
Impôt sur les bénéfices	-		-		-		-		- 1,55	
Résultat net comptable	2 755,12	15,53%	3 816,38	18,10%	2 813,45	12,67%	2 332,82	9,40%	8 773,90	33,50%
Valeurs de référence		15,51%		16,26%		18,56%		15,82%		18,10%

Source : Etats réglementaires Harmonia

Le résultat d'exploitation s'élève à 5 706,84 k€. Il est globalement stable, et représente 21,8 % du chiffre d'affaires en 2017 contre 22,6 % en 2013. Contrairement à l'EBE qui est très supérieur à la médiane le résultat d'exploitation se situe aux environs de la médiane compte tenu du poids des dotations aux amortissements du parc locatif. La bonne performance de l'exploitation se maintient malgré l'augmentation des ces dotations de 12 % par an en moyenne, en raison de l'accroissement du patrimoine.

Le résultat exceptionnel de Sarepa, est de 6 366,08 k€ en 2017. Il est principalement constitué des quote-part de subventions d'investissement virées au compte de résultat.

Le niveau plus élevé des produits exceptionnels en 2017 s'explique principalement par les subventions reçues, notamment dans le cadre des opérations financées par l'ANRU pour la démolition et les pertes d'exploitation associées (exemple : le bâtiment B du square Léo Lagrange à Trappes, à hauteur de 1 289 milliers d'euros en 2017).

Sur 5 ans le montant des plus-values de cessions d'actifs immobilisés n'est pas significatif. Le montant cumulé de cessions d'immobilisations est de 11 889 k€, la plus-value cumulée dégagée reste d'un niveau relativement

faible 839 k€. Valophis Sarepa a cédé 145 logements à d'autres organismes HLM, soit 3 % du parc locatif, pour une valeur moyenne de 82 k€. Il s'agit notamment des transferts de patrimoine intragroupes.

Les résultats comptables sont globalement d'un niveau correct mais ils dépendent en grande partie du niveau du résultat exceptionnel. En 2017, le résultat comptable net s'élève à 8 773,90 k€, soit 33,5 % du chiffre d'affaires. Son niveau élevé sur cet exercice est lié à un résultat exceptionnel d'un montant encore plus important (hausse des quotes-parts de subvention, plus-values de cession) et au montant des reprises de provisions.

Tableau 27: Répartition du résultat net comptable

Montant en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2013		Exercice 2014		Exercice 2015		Exercice 2016		Exercice 2017	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
Résultat courant	496	18%	1 673	44%	1 613	57%	404	17%	2 409	27%
Résultat exceptionnel	2 259	82%	2 143	56%	1 200	43%	1 929	83%	6 366	73%
Résultat net comptable	2 755	100%	3 816	100%	2 813	100%	2 333	100%	8 774	100%

Source : Etats réglementaires Harmonia

6.2.6 Rentabilité

Tableau 28 : Rentabilité des actifs

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2013	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017
Actifs bruts immobilisés (hors immo. financières)	281 832,91	297 862,31	351 264,83	368 245,30	377 637,61
Endettement	159 140,68	182 476,04	193 281,38	217 583,33	223 403,80
Résultat net comptable	2 755,12	3 816,38	2 813,45	2 332,82	8 773,90
Taux de rentabilité [Résultat Net/(Actif brut-endettement)]	2,25%	3,31%	1,78%	1,55%	5,69%
Valeurs de référence	2,30%	2,36%	2,56%	2,05%	2,03%

Source : Etats réglementaires Harmonia

Le tableau ci-dessus présente la rentabilité des actifs bruts immobilisés (hors immobilisations financières). Ce ratio se calcule en rapportant le résultat net comptable généré par l'organisme au montant des actifs bruts immobilisés détenus pour les besoins de son activité, nets du montant des dettes financières ayant servi à les financer.

La rentabilité est très variable mais en moyenne, sur la période 2013/2016, elle se situe à 2,22 %, niveau proche de la valeur de référence (2,31 %). Le niveau très élevé de 2017 s'explique par l'importance du résultat exceptionnel sur cet exercice.

Ainsi, la capacité de Valophis Sarepa à générer des bénéfices à partir de son patrimoine est satisfaisante.

6.3 ANALYSE BILANTIELLE

L'analyse du bilan fonctionnel de Sarepa a pour objectif de vérifier que les ressources détenues à long terme financent au moins l'actif immobilisé, que le cycle d'exploitation dégage une ressource en fonds de roulement ou à défaut que le besoin de fonds de roulement soit financé par l'excédent de ressources à long terme sur des biens durables et enfin d'analyser la situation de trésorerie. Le niveau de fonds de roulement net global (FRNG) est tributaire des modalités de mobilisation des financements mises en œuvre par la société.

Pour éviter cette distorsion entre l'image bilantielle à la clôture du 31 décembre et la réalité financière de l'organisme, l'analyse qui suit présente le fonds de roulement net global à terminaison des opérations en cours.

L'analyse bilantielle de l'organisme fait ressortir les trois points suivants :

Commentaires	Rubrique	2013	2017	TCAM *	Benchmark
BILAN					
Le niveau d'investissement baisse	Investissements réalisés en k€	37 832,38	26 098,58	-8,9%	NA
L'endettement est en hausse.	Endettement en k€	159 140,68	223 403,80	8,8%	NA
La part de l'endettement dans les ressources stables est élevée.	Ressources propres / Ressources stables	47,36%	45,89%	-0,8%	55,13%
	Dettes financières / Ressources stables	52,64%	54,11%	0,7%	44,87%
L'annuité locative se dégrade à un niveau élevé.	Annuités emprunts locatifs / Loyers	47,68%	52,27%	2,3%	41,66%
	Taux moyen dette	2,64%	1,61%	-11,7%	1,96%
Fonds de roulement et trésorerie deux fois supérieur au benchmark. Et en forte hausse.	FRNG par logement	4 376,59	7 225,81	13,4%	3 417,84
	FRNGT par logement	7 638,70	6 226,26	-5,0%	2 764,70
	Trésorerie par logements	2 113,36	7 415,03	36,9%	2 554,68

(*) TCAM : taux de croissance annuel moyen entre 2013 et 2017

Les investissements réalisés baissent de 8,9 % par an. L'endettement est élevé et en hausse de 8,8 % par an. Les annuités locatives sont supérieures à la valeur de référence. Le fonds de roulement et la trésorerie par logement sont très élevés et en hausse annuelle respectivement de 13,4 % et 36,9 %.

6.3.1 Fonds de roulement net global et à terminaison

Dans le tableau ci-dessous le FRE désigne le fonds de roulement économique (hors immobilisations financières) et le FRNG désigne le fonds de roulement net global.

Tableau 29 : Evolution du Fonds de roulement net global

Montant en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2013		Exercice 2014		Exercice 2015		Exercice 2016		Exercice 2017	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
Capital et réserves nets des participations (a)	42 264,03	13,97%	42 292,36	12,72%	48 774,77	13,58%	54 189,29	13,72%	56 522,10	13,69%
Résultat de d'exercice (b)	2 755,12	0,91%	3 816,38	1,15%	2 813,45	0,78%	2 332,82	0,59%	8 773,90	2,12%
Autres capitaux (c)	272,65	0,09%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Subventions nettes d'investissement (d)	52 949,56	17,50%	51 733,06	15,56%	53 137,25	14,79%	52 714,10	13,35%	49 924,78	12,09%
Capitaux propres (e)=(a)+(b)+(c)+(d)	98 241,36	32,47%	97 841,80	29,42%	104 725,46	29,16%	109 236,21	27,65%	115 220,79	27,90%
Valeurs de référence		26,34%		26,94%		27,62%		26,80%		27,08%
Provisions pour gros entretien (f)	2 865,00	0,95%	3 027,00	0,91%	3 306,00	0,92%	1 580,50	0,40%	873,87	0,21%
Autres provisions pour risques et charges (g)	4 822,13	1,59%	4 793,01	1,44%	5 307,20	1,48%	5 319,85	1,35%	4 824,32	1,17%
Amortissements et dépréciations (h)	37 357,30	12,35%	44 300,36	13,32%	52 504,14	14,62%	61 278,08	15,51%	68 571,29	16,61%
Ressources propres (i)=(e)+(f)+(g)+(h)	143 285,79	47,36%	149 962,17	45,10%	165 842,80	46,17%	177 414,63	44,91%	189 490,27	45,89%
Dettes financières (j)	159 272,03	52,64%	182 567,80	54,90%	193 330,47	53,83%	217 592,12	55,09%	223 461,42	54,11%
Ressources stables (k)=(i)+(j)	302 557,82	100,00%	332 529,97	100,00%	359 173,27	100,00%	395 006,75	100,00%	412 951,69	100,00%
Immobilisations d'exploitation brutes (l)	281 832,91	93,15%	297 862,31	89,57%	351 264,83	97,80%	368 245,30	93,23%	377 637,61	91,45%
FRE (m) = (k)-(l)	20 724,90	6,85%	34 667,66	10,43%	7 908,44	2,20%	26 761,45	6,77%	35 314,09	8,55%
Immobilisations financières (n)	3 770,00	1,25%	3 734,88	1,12%	2 342,60	0,65%	821,48	0,21%	875,87	0,21%
FRNG = (m)-(n)	16 954,91	5,60%	30 932,78	9,30%	5 565,84	1,55%	25 939,97	6,57%	34 438,22	8,34%
Valeurs de référence		5,54%		5,19%		3,65%		4,46%		4,58%

Source : Etats réglementaires Harmonia

Tableau 30 : FRNG par logement

Montant en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2013	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017
Fonds de roulement net global (FRNG)	16 954,91	30 932,78	5 565,84	25 939,97	34 438,22
Nombre de logements en propriété hors équivalent logement	3 874	3 941	4 677	4 585	4 766
Fonds de roulement net global (FRNG) par logement en propriété hors équivalent logement	4 376,59	7 848,97	1 190,04	5 657,57	7 225,81
Valeurs de référence	3 475,66	3 891,96	2 712,21	3 417,84	3 158,68

Source : Etats réglementaires Harmonia

Le fonds de roulement est positif, il s'élève à 34,4 millions d'euros fin 2017. Il représente 6,6 % des ressources stables (valeur médiane). Il est au-dessus de la valeur de référence (4,6 % valeur médiane). Le montant du FRNG ramené au logement s'élève à 5 657 euros fin 2016 et 7 225 euros fin 2017. Ce niveau est très supérieur à la valeur de référence (respectivement 3 417 euros et 3 159 euros par logement). La situation de haut de bilan est donc très solide mais dépendante d'un endettement important (cf. § 6.3.4 sur l'analyse de la dette).

Le FRNG est en hausse de 65 % sur 5 ans. Cette évolution est liée au passage d'une stratégie de préfinancement des opérations en 2013 à une stratégie d'encaissement plus anticipé des emprunts. En complément, il est à noter que la diminution des immobilisations financières à la suite de la cession de titres immobilisés ARKEA pour une valeur au bilan de 3 millions d'euros entre début 2015 et fin 2016 améliore le niveau du FRNG.

Les actifs bruts immobilisés correspondent aux investissements réalisés par l'organisme. Ils s'élèvent à 377 637,61 k€ en augmentation de 95 804,70 k€, soit +34 % sur la période observée. Cela représente une moyenne annuelle de +7,6 %. Cette évolution est principalement liée à l'augmentation du nombre de logement en propriété et dans une moindre mesure aux opérations de réhabilitation sur le patrimoine existant. L'effort d'investissement est soutenu, cependant il n'est pas linéaire puisque plus de la moitié de celui-ci est concentré

sur l'année 2015. Sur cet exercice, ces investissements ont amené à une diminution significative du FRNG qui ne représente plus que 5,5 millions d'euros, en raison d'un encaissement des emprunts sur l'exercice suivant. Les investissements de 2015 concernent :

- Des transferts de patrimoine avec Valophis Habitat (+133 logements) ;
- Des acquisitions de logements auprès d'ICF Habitat au 31 décembre 2015 (489 logements) avec un décalage des financements qui auraient dû être obtenus ;
- De la livraison de 114 logements en construction neuve et de 32 logements-foyers.

Tableau 31 : FRNGT par logement

Montant en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2013	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017
Fonds de roulement net global (FRNG)	16 954,91	30 932,78	5 565,84	25 939,97	34 438,22
+ Subventions restant à obtenir *	1 520,67	4 349,72	286,98	6,07	- 45,00
+ Emprunts restant à encaisser *	25 311,98	12 752,71	53 225,64	17 650,73	1,69
- Dépenses restant à comptabiliser *	- 14 195,22	- 17 940,85	- 34 005,56	- 17 085,17	- 2 832,23
Impact des opérations terminées et en cours	12 637,43	- 838,42	19 507,06	571,63	- 2 875,53
- Subventions notifiées **	-	- 2 889,87	- 378,16	- 1 885,59	- 2 859,09
- Emprunts encaissés **	-	- 799,75	- 799,75	- 704,00	- 704,00
+ Dépenses comptabilisées **	-	2 570,30	1 089,41	1 815,41	1 674,77
Impact neutralisé des opérations préliminaires	-	- 1 119,32	- 88,51	- 774,19	- 1 888,33
Fonds de roulement à terminaison (hors opérations préliminaires)	29 592,34	28 975,03	24 984,40	25 737,42	29 674,36
Nombre de logements en propriété hors équivalent logement	3 874	3 941	4 677	4 585	4 766
Fonds de roulement à terminaison par logement en propriété hors équivalent logement	7 638,70	7 352,20	5 341,97	5 613,39	6 226,26
<i>Valeurs de référence</i>	2 724,08	2 917,91	2 711,40	2 764,70	3 014,84

(*) Sur opérations terminées et en cours

(**) Sur opérations préliminaires

Source : Etats réglementaires Harmonia - Annexe FSFC

La situation de l'organisme est un peu différente lorsqu'on analyse le fonds de roulement à terminaison des opérations terminées et en cours, hors opérations préliminaires (FRNGT). Son montant est globalement stable sur 5 ans en valeur absolue, il s'élève à 29 674,36 k€ à fin 2017. Cette stabilité est due à un financement des opérations d'investissement à hauteur des ressources internes dégagées (CAF et produits de cessions) sur les 5 ans sans solliciter les ressources déjà existantes.

Ramené au logement, le FRNGT diminue du fait d'un accroissement assez important du patrimoine. Il passe de 7 638 euros fin 2014 au logement à 6 226 euros fin 2017 mais représente encore un niveau très élevé par rapport à la médiane (3 015 euros au logement). L'organisme dispose ainsi d'importantes ressources internes non encore employées pour financer ses futurs investissements.

6.3.2 Besoin ou ressource en fonds de roulement

Tableau 32 : Besoin en fonds de roulement

Montant en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2013		Exercice 2014		Exercice 2015		Exercice 2016		Exercice 2017	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
Portage accession, opérat° aménagement (r)	6 041,56	2,00%	6 681,32	2,01%	5 472,91	1,52%	6 017,06	1,52%	6 039,88	1,46%
Créances locataires et acquéreurs (s)	1 234,51	0,41%	1 792,05	0,54%	881,13	0,25%	1 735,51	0,44%	1 874,23	0,45%
Subventions à recevoir (t)	12 728,46	4,21%	8 050,76	2,42%	8 270,63	2,30%	7 483,20	1,89%	6 000,59	1,45%
Autres actifs réalisables (u)	5 981,66	1,98%	3 057,58	0,92%	2 584,63	0,72%	3 884,55	0,98%	1 241,45	0,30%
Dettes sur immobilisations (v)	- 5 826,60	1,93%	- 5 150,64	1,55%	- 6 101,68	1,70%	- 6 047,82	1,53%	- 5 198,97	1,26%
Dettes d'exploitation et autres (w)	- 11 391,82	3,77%	- 12 746,00	3,83%	- 12 915,02	3,60%	- 12 637,17	3,20%	- 10 858,97	2,63%
BFR = (r)+(s)+(t)+(u)-(v)-(w)	8 767,77	2,90%	1 685,07	0,51%	- 1 807,42	- 0,50%	435,33	0,11%	- 901,80	- 0,22%
Valeurs de référence		1,04%		0,85%		0,96%		0,66%		0,42%

Source : Etats réglementaires Harmonia

Structurellement l'activité d'accession génère un portage financier des opérations en attente de ventes. Ce portage est globalement stable aux environs de 6 millions d'euros. Cette situation couplée aux besoins de l'activité locative crée un besoin en fonds de roulement (BFR) à hauteur de 8 767 milliers d'euros fin 2013. Cet important besoin se réduit sur la période et devient une ressource en fonds de roulement à hauteur de 901 milliers d'euros fin 2017. Le BFR s'améliore principalement en raison d'un meilleur recouvrement des subventions à recevoir. Le montant des subventions à recevoir a diminué de moitié, il s'élève à 6 000 k€ en 2017, alors qu'il était de 12 728 k€ en 2013. Ce niveau important correspond aux subventions accordées par l'ANRU ou l'Etat. Cette évolution résulte également de la diminution des autres actifs réalisables. Ils s'élèvent à 1 241 k€ fin 2017 alors qu'ils représentaient 5 982 k€ en 2013. Ils sont constitués principalement des comptes débiteurs et créditeurs divers liés aux opérations menées pour le compte de tiers dans le cadre de convention de gestion, et aux cessions ou transferts de patrimoine intragroupe et des créances de prestations informatiques vers les autres entités.

6.3.3 Trésorerie

Tableau 33 : Trésorerie nette

Montant en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2013		Exercice 2014		Exercice 2015		Exercice 2016		Exercice 2017	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
Disponibilités (banques, établissements assimilés)	6 349,85	2,10%	30 819,69	9,27%	7 342,61	2,04%	25 689,51	6,50%	37 175,95	9,00%
Valeurs mobilières de placement	3 037,16	1,00%	42,85	0,01%	1 556,06	0,43%	1 542,71	0,39%	0,88	0,00%
Intérêts courus	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	1,27	0,00%	-	0,00%
Concours bancaires courants et découverts (y)	- 2,93	0,00%	- 194,82	0,06%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Dépôts et cautions reçus (z)	- 1 196,94	0,40%	- 1 420,02	0,43%	- 1 525,41	0,42%	- 1 728,85	0,44%	- 1 836,81	0,44%
Trésorerie nette (A) = (x)-(y)-(z)	8 187,14	2,71%	29 247,71	8,80%	7 373,25	2,05%	25 504,64	6,46%	35 340,02	8,56%
Valeurs de référence		3,79%		3,71%		3,14%		3,74%		3,07%
Report immobilisations financières (B)	3 770,00	1,25%	3 734,88	1,12%	2 342,60	0,65%	821,48	0,21%	875,87	0,21%
Trésorerie potentielle (A) + (B)	11 957,14	3,95%	32 982,59	9,92%	9 715,85	2,71%	26 326,12	6,66%	36 215,88	8,77%
Valeurs de référence		4,41%		4,85%		3,72%		4,13%		3,59%
Nombre de logements en propriété hors équivalent logement	3 874		3 941		4 677		4 585		4 766	
Charges courantes hors dotation	12 162,50		12 687,30		12 933,55		17 056,78		15 524,41	
Trésorerie en nombre de jours de charges courantes	245,70		841,43		208,08		545,78		830,89	
Valeurs de référence	291,56		273,73		217,48		284,32		283,35	
Trésorerie par logement en propriété hors équivalent logement	2 113,36		7 421,39		1 576,49		5 562,63		7 415,03	
Valeurs de référence	2 649,87		2 559,47		1 994,47		2 388,74		2 554,68	

Les valeurs de la colonne " % " sont exprimées en pourcentage des ressources stables

Source : Etats réglementaires Harmonia

La trésorerie nette résulte du fonds de roulement (FRNG) duquel est déduit le besoin en fonds de roulement (BFR) ou est ajouté la ressource en fonds de roulement.

La trésorerie nette par logement s'élève 7 415 € en 2017, contre 2 113 € en 2013. Elle est très supérieure à la valeur de référence (2 554 €). Elle est principalement constituée des disponibilités en comptes bancaires. Ce montant est minoré par les dépôts et cautionnements reçus des locataires.

En valeur relative la trésorerie nette médiane représente 6,46 % des ressources stables, alors que la valeur de référence est de 3,71 %. Ainsi, la trésorerie de l'organisme est deux fois supérieure à la valeur de référence des autres sociétés anonymes d'HLM d'Ile-de-France.

6.3.4 Analyse de la dette

- Analyse de l'endettement et de l'indépendance financière**

Valophis Sarépa présente un niveau d'endettement très élevé et croissant sur la période. Deux indicateurs sont révélateurs de cette situation.

L'analyse des ressources propres et stables de la société permet de mesurer l'indépendance financière de cette dernière, c'est-à-dire sa capacité à faire face à ses engagements financiers.

Tableau 34 : Indépendance financière

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2013	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017
Ressources propres	143 285,79	149 962,17	165 842,80	177 414,63	189 490,27
Ressources stables	302 557,82	332 529,97	359 173,27	395 006,75	412 951,69
Ressources propres / Ressources stables	47,36%	45,10%	46,17%	44,91%	45,89%
<i>Valeurs de référence</i>	55,13%	53,88%	55,05%	55,37%	55,41%

Source : Etats réglementaires Harmonia

Le ratio de ressources propres (capitaux propres + provisions + amortissements et dépréciations) sur ressources stables (ressources propres + dettes financières) s'établit à seulement 45,9 % en 2017 pour une médiane de 55,4 %, il était de 47,3 % en 2014.

Sur la période, la société a vu son niveau de ressources propres s'accroître de 32%, soit une hausse annuelle moyenne de 7%. Les capitaux propres regroupent le capital et les réserves nets des participations, le résultat net comptable ainsi que les subventions d'investissement nettes.

Dans le même temps, l'endettement s'est accru de 40% soit 8,8% de croissance annuelle moyenne. L'endettement augmente plus rapidement que les ressources propres de l'organisme, en conséquence le ratio d'indépendance financière se dégrade.

Tableau 35 : Annuités locatives

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2013	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017
Remboursement des emprunts locatifs (1)	4 456,61	5 898,42	7 700,77	9 423,74	10 126,17
Charges d'intérêts (2)	4 028,67	3 346,51	3 297,23	3 420,51	3 539,97
Annuités emprunts locatifs (1)+(2)	8 485,29	9 244,94	10 998,00	12 844,26	13 666,14
Loyers de l'exercice	17 796,31	21 103,21	22 445,00	24 977,35	26 143,26
Annuités emprunts locatifs / Loyers	47,68%	43,81%	49,00%	51,42%	52,27%
<i>Valeurs de référence</i>	42,60%	43,81%	41,41%	41,66%	41,06%

Source : Etats réglementaires Harmonia

Les annuités d'emprunts locatifs rapportés aux loyers s'accroissent également en passant de 47,7 % à 52,3 %. Elles sont très supérieures à la valeur de référence (41 % en 2017).

- **Capacité de désendettement**

La capacité de désendettement est un ratio qui exprime le nombre d'années théoriques qu'il faudrait pour que l'organisme rembourse l'intégralité de sa dette s'il y consacrait la totalité de sa capacité d'autofinancement (CAF). Elle est exprimée en nombre d'années, et elle mesure la solvabilité financière de l'organisme.

Tableau 36 : Capacité de désendettement

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2013	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017
Endettement (1)	159 140,68	182 476,04	193 281,38	217 583,33	223 403,80
CAFC	6 895,30	9 400,96	10 612,91	10 890,52	11 264,11
Endettement / CAFC	23,08	19,41	18,21	19,98	19,83
<i>Valeurs de référence</i>	18,66	18,00	18,38	19,16	18,86
Trésorerie (2)	8 187,14	29 247,71	7 373,25	25 504,64	35 340,02
Endettement net de trésorerie (3)=(1)-(2)	150 953,54	153 228,34	185 908,13	192 078,69	188 063,79
Endettement net de trésorerie / CAFC	21,89	16,30	17,52	17,64	16,70
<i>Valeurs de référence</i>	16,39	16,19	17,00	17,91	16,33
Valeur nette comptable du parc locatif	167 874,92	183 811,73	224 405,19	226 449,14	246 528,35
Dotations Amortissements du parc locatif	6 424,69	7 361,89	8 161,27	9 987,76	10 134,33
VNC / Amortissement du parc locatif	26,13	24,97	27,50	22,67	24,33

Source : Etats réglementaires Harmonia(1)

Le terme « Endettement » correspond au total des dettes financières hors Dépôts et cautionnements reçus, Concours bancaires courants, Intérêts courus, et Intérêts compensateurs

Malgré l'évolution à la hausse de l'endettement, la capacité de désendettement (nombre d'années pour rembourser la dette en utilisant la totalité de la CAF dégagée par la société) s'est améliorée du fait de l'accroissement de la profitabilité (cf. ratio de CAF courante/CA en hausse). Cette capacité passe de 23,1 ans en 2013 à 19,8 ans en 2017. Elle reste un peu inférieure à la médiane (18,9 ans) alors que pourtant l'organisme dispose d'une CAF courante (CAFC) très importante. Cette situation est consécutive à un endettement élevé.

Toutefois le risque de difficulté de solvabilité semble maîtrisé, et l'importante trésorerie permet de ramener la capacité de désendettement à 16,7 ans, durée relativement inférieure à la durée résiduelle de vie des actifs (24,3 ans en 2017).

Il convient toutefois de souligner que ce bon niveau de capacité de désendettement est fortement dépendant du maintien d'un très haut niveau de profitabilité.

A l'avenir, la SA d'HLM Valophis Sarepa devra s'interroger sur les arbitrages à faire au regard de son importante trésorerie et de sa forte situation d'endettement, notamment dans le cadre du financement de ses investissements afin de se donner les moyens de réhabiliter une partie du patrimoine (notamment celui racheté à l'ex-OPIEVOY) et d'assurer ses engagements au titre du NPNRU (cf. § 5.2.2).

6.4 ANALYSE PRÉVISIONNELLE

6.4.1 Les hypothèses économiques

L'analyse prévisionnelle couvre la période de 2018 à 2031.

Tableau 37: Hypothèses de taux

Année	Livret A	Hausse des loyers des logements	Taux de vacance courant / loyers	Augmentation masse salariale	Hausse des charges générales	Hausse moyenne des prix	T.F.P.B et taxes diverses	Hausse de l'entretien courant et GE
2018	0,75%	0,00%	2,50%	3,00%	1,50%	1,50%	3,00%	0,50%
2019	0,75%	1,25%	2,50%	3,00%	1,50%	1,50%	3,00%	1,50%
2020	1,00%	1,25%	2,50%	1,50%	1,50%	1,50%	3,00%	1,50%
2021	1,25%	1,25%	2,50%	1,50%	1,50%	1,50%	3,00%	1,50%
2022	1,50%	1,25%	2,50%	1,60%	1,60%	1,60%	3,00%	1,50%
2023	1,75%	1,50%	2,50%	1,80%	1,80%	1,80%	3,00%	1,50%
2024 à 2031	2,00%	1,50%	2,50%	1,80%	1,80%	1,80%	3,00%	1,50%

Source : Fichier prévisionnel de l'organisme

Les hypothèses économiques d'évolution du taux du livret A (de 0,75 % en 2019 à 2 % pour la période 2024 à 2032) n'appellent pas d'observation.

Les augmentations de la masse salariale relativement importantes, sont enregistrées à hauteur de 1,5 % en 2020 puis de 1,8 % à partir de 2023. Fixées pour tenir compte à la fois de la hausse du coût de la vie et du glissement vieillesse technicité (GVT), ces niveaux de progression sont nettement inférieurs aux évolutions globales constatées sur la période de contrôle (aux alentours de 3 %).

Le taux annuel de vacance, fixé à 2,50 %, reste inférieur aux taux constatés au cours des dernières années et ne paraît pas tenir compte des projections de travaux envisagés sur le parc existant.

L'organisme fait l'hypothèse d'une augmentation de 11,43% de son patrimoine, qui s'élèvera à 5 967 logements en 2031.

Concernant l'activité de construction, le nombre de logements identifiés représente un nombre total de 429.

- En 2020, 88 logements PLUS ;
- En 2021, 150 logements PLUS/PLS ;
- En 2022, 191 logements PLUS/PLS.

Par ailleurs, Sarepa projette de livrer 75 logements par an, hors NPNRU, ce qui semble particulièrement optimiste, au regard du niveau faible de production sur la période rétrospective.

En termes de travaux sur le parc existant, il est prévu à partir de 2020 :

- 50 logements par an en réhabilitation, soit 1 % du patrimoine par an, ce rythme reste faible ;
- 20 logements par an en résidentialisation.

Les pourcentages de financements affectés aux opérations de construction ou de réhabilitations sur trésorerie propre sont estimés à :

- 5 % pour le neuf ;
- 20 % pour la réhabilitation.

Tableau 38 : Hypothèses de financement et de loyers

Profil de financement	Construction neuve	Réhabilitation	Résidentialisation
SUBVENTION	8%	0%	0%
EMPRUNT	87%	80%	95%
FONDS PROPRES	5%	20%	5%
TOTAL	100%	100%	100%

	Coût d'opération par logement	Loyer annuel par logement	Loyer par m ² habitable	M ² de surface habitable
Neuf	195 531 €	6 602 €	116 €	57
Acquisition-Amélioration		6 000 €	97 €	62

Source : Fichier prévisionnel de l'organisme

Le montant des loyers des futurs logements neufs est assez élevé. De plus, la société prévoit des augmentations annuelles de 1,25 % entre 2019 et 2022 puis de 1,50 % de 2023 à 2031.

6.4.2 Résultats prévisionnels

Tableau 39 : CAF, Autofinancement et fonds de roulement LT

Rubriques	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Loyers avant RLS	26 865	27 104	26 915	27 857	29 095	30 209	30 909	31 919	32 952	34 010	35 091	36 197	37 329	38 487
Réduction loyer solidarité	- 1 250	- 891	- 1 650	- 1 752	- 1 892	- 2 014	- 2 098	- 2 184	- 2 272	- 2 362	- 2 454	- 2 549	- 2 646	- 1 899
Écart de récupération de charges	- 689	- 462	- 289	- 300	- 314	- 326	- 337	- 347	- 357	- 367	- 378	- 388	- 399	- 409
Péréquation RLS	-	- 178	- 307	- 274	- 225	- 184	- 151	- 139	- 127	- 114	- 101	- 88	- 73	- 905
Chiffre d'affaires	24 926	25 573	24 669	25 531	26 664	27 685	28 323	29 249	30 196	31 167	32 158	33 172	34 211	35 274
Marge sur activité de promotion	-	-	-	-	150	300	305	311	316	322	328	334	340	346
Produit des activités	24 926	25 573	24 669	25 531	26 814	27 985	28 628	29 560	30 512	31 489	32 486	33 506	34 551	35 620
Coût personnel (hors régie)	- 1 911	- 2 150	- 2 182	- 2 246	- 2 282	- 2 355	- 2 397	- 2 440	- 2 518	- 2 598	- 2 644	- 2 728	- 2 777	- 2 864
Autres charges externes (hors CGLLS)	- 4 013	- 4 124	- 4 313	- 4 557	- 4 811	- 5 011	- 5 088	- 5 279	- 5 475	- 5 675	- 5 881	- 6 091	- 6 307	- 6 527
Coût de gestion	- 5 924	- 6 274	- 6 495	- 6 803	- 7 093	- 7 366	- 7 485	- 7 719	- 7 993	- 8 273	- 8 525	- 8 819	- 9 084	- 9 391
Charges de maintenance (y.c régie)	- 3 093	- 3 617	- 3 420	- 3 663	- 3 781	- 3 879	- 3 943	- 4 052	- 4 180	- 4 322	- 4 459	- 4 585	- 4 714	- 4 846
Cotisation CGLLS	- 856	- 726	- 720	- 702	- 710	- 826	- 849	- 880	- 912	- 944	- 977	- 1 011	- 1 046	- 1 082
Taxes foncières sur les propriétés bâties	- 1 132	- 2 266	- 2 216	- 2 254	- 2 269	- 2 299	- 2 324	- 2 476	- 2 602	- 2 680	- 2 761	- 2 844	- 2 929	- 3 017
Excédent brut d'exploitation	13 921	12 690	11 818	12 109	12 961	13 615	14 027	14 433	14 825	15 270	15 764	16 247	16 778	17 284
Autres produits et charges d'exploitation	-	- 1	- 3	- 5	- 7	- 12	- 12	- 14	- 16	- 20	- 22	- 25	- 28	- 34
Produits financiers divers	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300
Intérêts sur financements locatifs	- 3 517	- 3 275	- 3 241	- 3 502	- 3 782	- 3 988	- 4 025	- 4 081	- 3 911	- 3 740	- 3 569	- 3 402	- 3 246	- 3 088
Réaménagement dette intérêts locatifs	-	222	34	13	- 9	- 31	- 52	- 73	- 94	- 115	- 134	- 149	- 160	- 167
Intérêts sur nouveaux emprunts	-	-	- 167	- 461	- 996	- 1 547	- 2 039	- 2 368	- 2 697	- 3 026	- 3 355	- 3 682	- 4 009	- 4 335
Autres produits et charges exceptionnels	- 131	- 300	- 304	- 309	- 313	- 318	- 325	- 331	- 336	- 343	- 349	- 354	- 361	- 367
CAF brute	10 573	9 636	8 437	8 145	8 154	8 019	7 874	7 866	8 071	8 326	8 635	8 935	9 274	9 593
Remboursement des emprunts locatifs	- 10 639	- 9 354	- 9 139	- 8 391	- 8 630	- 8 370	- 8 437	- 8 332	- 8 634	- 8 914	- 9 120	- 9 391	- 9 329	- 9 501
Réaménagement dette rbt locatifs	-	1 118	1 115	1 108	1 102	1 096	1 090	1 084	1 079	920	629	378	241	44
Autofinancement net HLM	- 66	1 400	413	862	626	745	527	618	516	332	144	- 78	186	136
<i>Autofi en % du chiffre d'affaires</i>	<i>-0,26%</i>	<i>5,47%</i>	<i>1,67%</i>	<i>3,38%</i>	<i>2,35%</i>	<i>2,69%</i>	<i>1,86%</i>	<i>2,11%</i>	<i>1,71%</i>	<i>1,07%</i>	<i>0,45%</i>	<i>-0,24%</i>	<i>0,54%</i>	<i>0,39%</i>
Fonds de roulement long terme début d'exercice (hors dépôts de garantie)	37 872	37 806	36 825	36 345	37 959	39 608	38 545	37 244	36 013	34 659	33 100	31 333	29 320	27 550
Fonds propres investis/opérations nouvelle	-	- 4 969	- 893	- 852	- 5 334	- 3 017	- 3 059	- 3 102	- 3 145	- 3 189	- 3 233	- 3 280	- 3 326	- 3 373
Augmentation de capitaux propres	-	888	-	1 604	6 357	1 209	1 231	1 253	1 275	1 298	1 322	1 345	1 370	1 394
Autres augmentation de capital et PHB	-	1 700	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fonds de roulement long terme fin d'exercice (hors dépôts de garantie)	37 806	36 825	36 345	37 959	39 608	38 545	37 244	36 013	34 659	33 100	31 333	29 320	27 550	25 707
Dépôts de Garantie locataires	1 835	1 835	1 835	1 835	1 835	1 835	1 835	1 835	1 835	1 835	1 835	1 835	1 835	1 835
Fonds de roulement long terme fin d'exercice	39 641	38 660	38 180	39 794	41 443	40 380	39 079	37 848	36 494	34 935	33 168	31 155	29 385	27 542

Source : Fichier prévisionnel de l'organisme

Les hypothèses retenues pour l'élaboration de l'analyse prévisionnelle (présentée par la société au moment du contrôle) conduisent à une dégradation de la performance d'exploitation et serait insuffisante pour supporter un endettement additionnel alors que les hypothèses du niveau des nouveaux loyers sont très élevées.

L'organisme fait l'hypothèse d'une augmentation du chiffre d'affaires prévisionnels de 2018 à 2031 de 2,71% par an en moyenne. Il s'établit à 35 274 k€ en 2031 contre 24 926 k€ en 2018. Cela représente 10 348 k€ de revenus supplémentaires, principalement dû à l'accroissement du patrimoine et à un niveau très élevé des nouveaux loyers.

L'impact de la RLS et du dispositif de péréquation ramené au montant des loyers, est estimé à 4,7 % en 2018, 3,9 % en 2019 et 7,3 % à partir de 2020 jusqu'en 2031. Ce taux paraît un peu excessif à la suite de la clause de revoyure avec l'Etat.

Malgré l'augmentation du volume d'activité et des loyers, le niveau de l'EBE rapporté au chiffre d'affaires diminue. Il est de 56 % en 2018 et de 49 % en 2031. Ce constat s'explique par l'accroissement de 3 postes de charges d'exploitation. Les coûts de gestion augmentent de 24 % du CA à 27 % en 2031, la taxe foncière, de 5 % à 9 % et les coûts de maintenance de 12 % à 14 %.

L'organisme anticipe donc une baisse significative de la performance de sa gestion.

La capacité d'autofinancement brute se dégrade fortement du fait de l'augmentation du montant des intérêts d'emprunt locatif. De nouveaux emprunts ont été contractés pour financer l'offre nouvelle de logement. La CAF ne représente plus que 27 % du chiffre d'affaires en 2031 alors qu'elle est de 42 % en 2018. Pour la même raison l'autofinancement devient très faible, inférieur à 3 % du CA et négatif certaines années.

Le réaménagement de la dette, opéré en 2019, conduit à une économie de 269 milliers d'euros sur 3 ans mais entraîne ensuite une charge d'intérêt supplémentaire de 964 milliers d'euros, jusqu'en 2031. Le surcroît d'intérêts consécutif au réaménagement de la dette s'établit à 715 milliers d'euros. Le lissage réalisé sur les remboursements d'emprunts est conséquent, de l'ordre de 11 millions d'euros. Cependant il est insuffisant pour permettre de conserver un autofinancement correct.

Ce constat révèle la difficulté, voir l'incapacité de l'organisme à faire face à ses annuités d'emprunts locatifs, avec la capacité d'autofinancement dégagée par son activité. Cette situation amène également à une dégradation forte de la capacité de désendettement de l'organisme, la CAF devenant trop faible au regard de l'endettement, la durée de remboursement de la dette passe de 20,8 ans en 2018 à plus de 32 ans en 2031, ce qui est très élevé.

Tableau 40 : Capacité de désendettement

Montants en milliers d'euros

Rubriques	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Endettement	216 247	214 711	214 860	229 294	247 375	254 708	262 232	270 122	277 978	285 673	293 153	300 398	307 861	315 252
CAF Courante	10 404	9 636	8 441	8 154	8 167	8 037	7 899	7 897	8 107	8 369	8 684	8 989	9 335	9 660
Endettement / CAF Courante	20,78	22,28	25,45	28,12	30,29	31,69	33,20	34,21	34,29	34,13	33,76	33,42	32,98	32,63

On peut noter toutefois que le fonds de roulement long terme reste à un niveau élevé, même s'il est en diminution (39 641 k€ fin 2018 pour 27 542 k€ en 2031). Ce maintien n'est dû qu'aux augmentations de capital annuelles, elles s'élèvent à un montant total de 20 546 milliers d'euros sur la période, ce qui représente presque le montant du fond de roulement long terme fin 2031.

En réponse, la société fait le même constat que l'Agence sur la soutenabilité financière du prévisionnel à long terme. Toutefois, elle indique qu'au moment de l'élaboration de cette prévisionnelle, les mesures de la clause de revoyure signée entre l'Etat et l'USH en 2019 n'étaient pas connues. De plus, grâce à une baisse du taux du livret A depuis 2018, l'autofinancement s'améliore. Enfin, avec l'évolution du programme du NPNRU et l'intégration de la démolition intégrale du square Camus, la société signale que la situation financière à long terme sera plus favorable.

7. ANNEXES

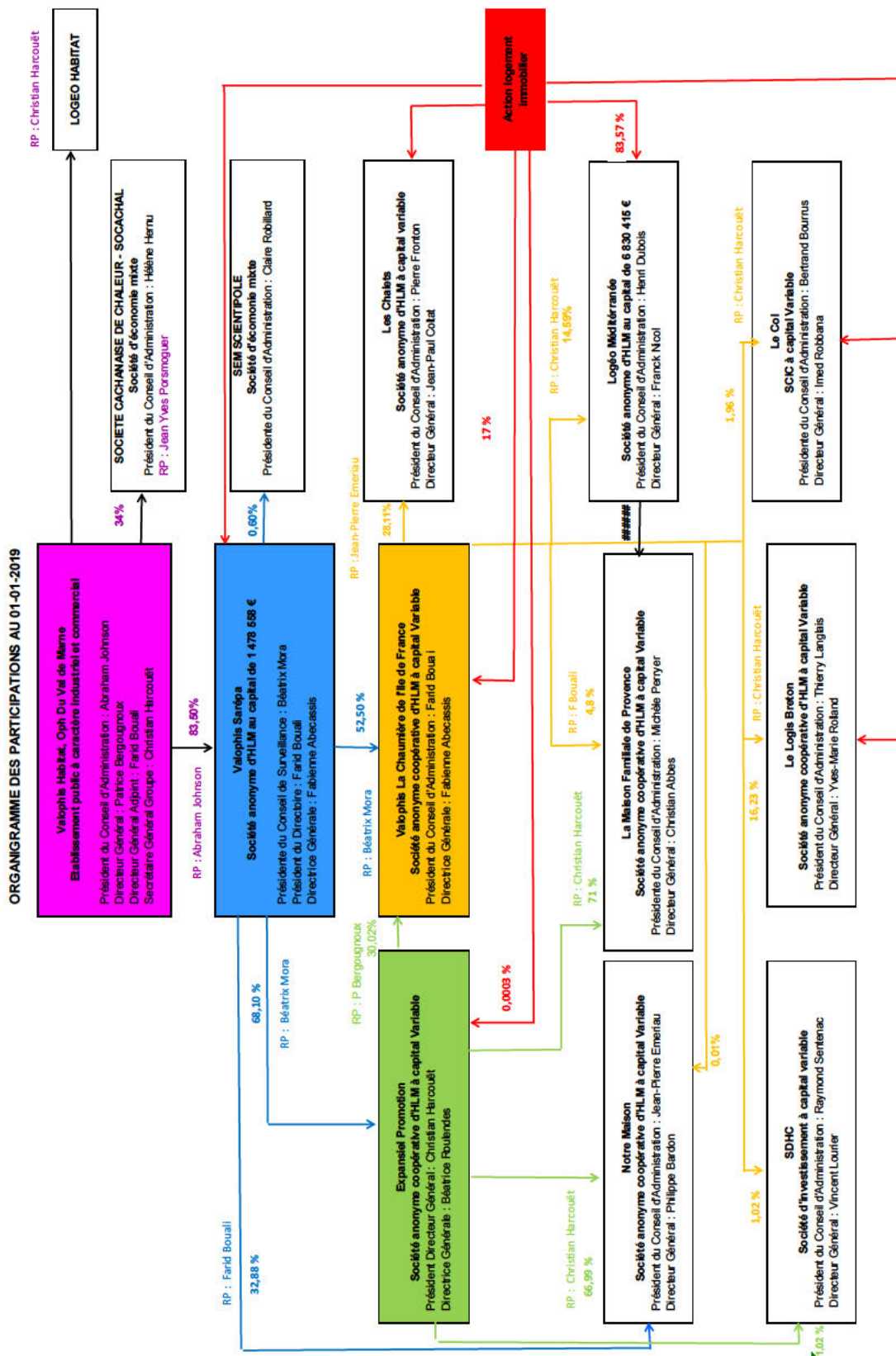
7.1 INFORMATIONS GÉNÉRALES, CAPITAL ET RÉPARTITION DE L'ACTIONNARIAT DE L'ORGANISME

VALOPHIS SAREPA
S.A. d'HLM à Directoire et Conseil de Surveillance
Actionnaires au 31-12-2018

DETENTEURS : PERSONNES MORALES			
DENOMINATION SOCIALE	Lieu du siège social	Actions	% détenu
VALOPHIS HABITAT, OPH DU VAL DE MARNE		34 328	83,58
CAISSE D'ÉPARGNE ET DE PRÉVOYANCE IDF		2 400	5,84
CREDIT MUTUEL ARKEA		2 400	5,84
ADESTIA		1 718	4,18
Cristalleries & Verreries de Choisy / BORALEX		19	0,05
ACTION LOGEMENT IMMOBILIER		10	0,02
MIFCOS PARTICIPATIONS		5	0,01
AUER		1	0,002
DEPARTEMENT DU VAL DE MARNE		1	0,002
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE ST QUENTIN EN YVELINE		1	0,002
TOTAL :	9 actionnaires	40 883	99,54
soit			99,54

RECAPITULATIF	Nombre d'actionnaires	Actions	% détenus
Personnes Physiques	42	177	0,43
Personnes Morales	9	40 883	99,54
Rompus		11	0,03
TOTAUX	51	41 071	100
soit			100%

7.2 ORGANIGRAMME DU GROUPE ÉLARGI



7.3 INSTANTANÉ AU 31 DÉCEMBRE 2017 DES GRANDES TENDANCES DES LOYERS PRATIQUÉS SUIVANT LA ZONE GÉOGRAPHIQUE OU LA TYPOLOGIE DES LOGEMENTS.

Montant du loyer en EUR/M2 de SH		Part des logts	Nb logts	Moyenne (1)	1er quartile	Médiane	3e quartile	Ecart avec le niveau Global				Total mensuel	Part du Quit.
								Moyenne	1er quartile	Médiane	3e quartile		
Global	4 709	100,0%	4 438	6,57 EUR	5,71 EUR	6,33 EUR	7,14 EUR					1 977 321 €	
Depuis 2012	448	9,5%	429	7,41 EUR	6,43 EUR	6,97 EUR	7,82 EUR	12,9%	12,6%	10,0%	9,5%	201 711,07	10,2%
Individuels	269	5,7%	267	6,85 EUR	5,95 EUR	6,85 EUR	7,46 EUR	4,4%	4,3%	8,2%	4,4%	150 885,49	7,6%
Collectifs	4 440	94,3%	4 172	6,55 EUR	5,70 EUR	6,32 EUR	7,11 EUR	-0,3%	-0,1%	-0,2%	-0,5%	1 826 435,70	92,4%
Non conventionnés	44	0,9%	40	10,68 EUR	9,48 EUR	11,05 EUR	12,62 EUR	62,6%	66,1%	74,4%	76,7%	28 074,73	1,4%
PLS	166	3,5%	155	9,75 EUR	9,39 EUR	9,80 EUR	10,48 EUR	48,6%	64,4%	54,7%	46,8%	97 666,21	4,9%
Saint Quentin	3 136	66,6%	2 908	6,39 EUR	5,83 EUR	6,25 EUR	6,79 EUR	-2,7%	2,2%	-1,3%	-4,9%	1 273 784,81	64,4%
Trappes	2 633	55,9%	2 440	6,14 EUR	5,74 EUR	6,17 EUR	6,52 EUR	-6,5%	0,6%	-2,5%	-8,7%	1 046 043,65	52,9%
Bureau Egly	1 164	24,7%	1 130	6,55 EUR	5,26 EUR	6,12 EUR	7,42 EUR	-0,3%	-7,8%	-3,4%	3,8%	510 938,79	25,8%
Commune Egly	488	10,4%	471	5,26 EUR	5,09 EUR	5,22 EUR	5,42 EUR	-19,9%	-10,9%	-17,6%	-24,1%	189 808,42	9,6%
SLS	69	1,5%	69	7,64 EUR	7,11 EUR	7,66 EUR	8,14 EUR	16,3%	24,5%	21,0%	14,0%	34 771,70	1,8%
RLS	1 582	33,6%	1 549	6,31 EUR	5,72 EUR	6,21 EUR	6,67 EUR	-3,9%	0,2%	-1,9%	-6,6%	686 630,49	34,7%
Statut des logements au 31 décembre 2018													
Vacance commerciale	102	2,2%	96	6,68 EUR	6,07 EUR	6,49 EUR	6,94 EUR					634,17	0,0%
Vacance technique	166	3,5%	37	5,69 EUR	5,32 EUR	5,57 EUR	6,30 EUR					204,79	0,0%

(1) Sur la base du quittancement de décembre 2017

(2) RPLS - France métropolitaine, niveau de loyers mensuels au m2 de surface habitable (logements conventionnés)

7.4 LISTE DES ATTRIBUTIONS IRRÉGULIÈRES

Tableau des irrégularités retenues pour l'assiette de la sanction pécuniaire

N° logement	Nom du programme	Financement d'origine	Date de la CAL	Date de signature du bail	Numéro unique d'enregistrement de la demande	Nature de l'irrégularité	% Dépassement du plafond de ressources	loyers mensuel (€)
66140011	GIF SUR YVETTE QUARTIER DE L ABBAYE	PLUS	21/07/16	25/08/16	111091237713191479	Absence de pièce au dossier (Avis d'imposition)	Sans objet	556
66060012	BURES SUR YVETTE ILOT DESCARTES	PLUS	30/11/16	11/01/17	111041478060510122	Absence de pièce au dossier (Avis d'imposition) + Décision CAL "accord loyer +130%" non appliquée sans raison	11,7%	479
68280010	JUVISY 5 RUE PASTEUR OPC058	PLS	20/04/17	25/04/17	1110316302128GDPUB	Absence de pièce au dossier (Avis d'imposition)	Sans objet	542
62040022	LES ULIS LE LUBERON	PLA	16/02/17	23/02/17	111051356817291692	Absence de pièce au dossier (Avis d'imposition)	N.R.	515
68100044	ATHIS-MONS 2 & 4 RUE MARX DORMOY	PLS	19/07/18	24/07/18	111111783396494802	Absence de pièce au dossier (Avis d'imposition)	Sans objet	890
62040006	LES ULIS LE LUBERON	PLA	15/03/18	26/03/18	111031630023791692	Absence de pièce au dossier (Avis d'imposition)	N.R.	599
62020016	LES ULIS LE MONT VENTOUX	PLA	25/04/18	27/04/18	1111116516097GDPUB	Absence de pièce au dossier (Avis d'imposition)	N.R.	514
66100021	WISSOUS RESIDENCE LA MARINA	PLUS	07/06/18	15/06/18	111051637877093B10	Absence de pièce au dossier (Avis d'imposition)	Sans objet	472

7.5 ANALYSE PRÉVISIONNELLE : DE L'EBE À L'AUTOFINANCEMENT

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Loyers	26 197	25 615	26 035	24 958	25 831	26 978	28 011	28 659	29 595	30 553	31 533	32 536	33 561	34 610	35 683
<i>dont réduction de loyer solidarité</i>	0	-1 250	-691	-1 650	-1 732	-1 892	-2 014	-2 098	-2 194	-2 272	-2 362	-2 454	-2 549	-2 646	-1 899
<i>dont pléyquation RLS</i>	0	-1 78	-307	-307	-274	-225	-184	-139	-127	-114	-101	-88	-73	-59	-405
Charges locatives récupérables non récupérées	-175	-689	-462	-289	-300	-314	-326	-337	-347	-357	-367	-378	-388	-399	-409
Dotations aux amortissements	-10 134	-10 479	-10 464	-10 622	-10 764	-11 334	-11 776	-11 760	-11 760	-12 127	-12 491	-12 873	-11 547	-11 458	-10 831
Reprises de provisions	2 935	2 238	2 095	2 041	1 994	2 125	2 236	2 055	1 917	1 988	2 024	2 064	2 091	2 043	2 137
Subventions d'exploitation	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intérêts sur emprunts	-3 531	-3 517	-3 053	-3 374	-3 930	-4 788	-5 566	-6 116	-6 523	-6 702	-6 881	-7 058	-7 233	-7 415	-7 591
<i>dont réaménagement dette intérêts locatifs</i>			222		13	-9	-37	-52	-73	-94	-115	-134	-149	-160	-167
Marge brute locative	15 202	13 168	14 151	12 714	12 811	12 667	12 579	12 501	12 878	13 355	13 818	14 291	16 484	17 381	18 989
Marge brute sur aménagement et sur prêts	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Recettes sur productions diverses	23	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Marge brute totale	15 315	13 168	14 151	12 714	12 811	12 667	12 579	12 501	12 878	13 355	13 818	14 291	16 484	17 381	18 989
Maintenance après subventions	-3 482	-3 093	-3 617	-3 420	-3 663	-3 781	-3 879	-3 943	-4 052	-4 180	-4 322	-4 459	-4 585	-4 714	-4 846
Charges de fonctionnement	-3 807	-4 013	-4 124	-4 313	-4 557	-4 811	-5 011	-5 088	-5 279	-5 475	-5 675	-5 881	-6 091	-6 307	-6 527
TFPB	-1 088	-1 132	-2 266	-2 216	-2 254	-2 269	-2 299	-2 324	-2 476	-2 602	-2 680	-2 761	-2 844	-2 929	-3 017
Coïncision CGLLS, mutualisation et FNAP	-513	-856	-726	-720	-702	-710	-826	-849	-880	-912	-944	-977	-1 011	-1 046	-1 082
<i>Sous-total Charges de fonctionnement</i>	<i>-5 408</i>	<i>-6 007</i>	<i>-7 116</i>	<i>-7 249</i>	<i>-7 513</i>	<i>-7 790</i>	<i>-8 136</i>	<i>-8 261</i>	<i>-8 635</i>	<i>-8 989</i>	<i>-9 293</i>	<i>-9 619</i>	<i>-9 946</i>	<i>-10 282</i>	<i>-10 626</i>
Valeur ajoutée	6 425	4 074	3 418	2 045	1 635	1 096	564	297	191	186	197	213	1 953	2 385	3 517
Frais de personnel	-1 760	-1 911	-2 150	-2 182	-2 246	-2 282	-2 355	-2 397	-2 440	-2 518	-2 590	-2 644	-2 728	-2 777	-2 864
Excédent brut d'exploitation	4 665	2 163	1 268	-137	-611	-1 186	-1 791	-2 100	-2 249	-2 332	-2 401	-2 431	-775	-392	653
Dotations à la PGE	-874	-500	-500	-1 039	-1 059	-1 070	-1 087	-1 103	-1 129	-1 172	-1 228	-1 277	-1 313	-1 351	-1 389
Reprise sur PGE	1 580	250	500	1 039	1 055	1 070	1 087	1 103	1 129	1 172	1 228	1 277	1 313	1 351	1 389
Divers charges et produits d'exploitation courante	-137	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortissement matériel, mobilier, véhicules...	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortissement logiciels informatiques	-91	-75	-102	-102	-102	-102	-102	-102	-102	-102	-102	-102	-102	-102	-102
Amortissement siège	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dotations autres provisions	-30	-500	-500	-500	-500	-500	-500	-500	-500	-500	-500	-500	-500	-500	-500
Dotations aux provisions pour créances douteuses	0	-450	-450	-456	-461	-467	-474	-481	-488	-496	-503	-511	-518	-526	-534
Mutualisation	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reprises sur provisions pour risques et charges	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Divers dotations/prises d'investissement	448	-1 275	-1 052	-1 058	-1 063	-1 069	-1 076	-1 083	-1 090	-1 098	-1 105	-1 113	-1 120	-1 128	-1 136
Excédent d'auto-financement de l'exploitation courante	5 113	888	216	-1 195	-1 674	-2 255	-2 867	-3 183	-3 339	-3 430	-3 506	-3 544	-1 895	-1 520	-483
Flux financiers	242	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300
Résultat courant	5 355	1 188	516	-895	-1 374	-1 955	-2 567	-2 883	-3 039	-3 130	-3 206	-3 244	-1 595	-1 220	-183
Plus-value de cession d'éléments d'actif	770	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Produits SCCV accession	0	0	0	0	0	150	300	305	311	316	322	328	334	340	346
Flux exceptionnels	2 648	-131	-300	-304	-309	-313	-320	-325	-331	-336	-343	-349	-354	-361	-367
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	8 773	1 057	216	-1 199	-1 683	-2 118	-2 587	-2 903	-3 059	-3 150	-3 227	-3 265	-1 615	-1 241	-204
Dotations aux amortissements des constructions	10 134	10 479	10 464	10 620	10 760	11 328	11 767	11 748	11 750	12 110	12 472	12 851	11 522	11 430	10 800
Autres dotations aux amortissements	91	75	102	102	102	102	102	102	102	102	102	102	102	102	102
Dotations à la PGE	874	500	500	1 039	1 055	1 070	1 087	1 103	1 129	1 172	1 228	1 277	1 313	1 351	1 389
Dotations aux provisions pour créances douteuses	0	450	450	456	461	467	474	481	488	496	503	511	518	526	534
Autres dotations aux provisions	30	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500
Amortissements aux intérêts compensateurs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dotations aux amortissements et provisions	11 129	12 004	12 016	12 717	12 878	13 467	13 930	13 934	13 969	14 380	14 805	15 241	13 955	13 909	13 325
Quote-part des subventions versées au résultat	-2 769	-2 238	-2 095	-2 041	-1 994	-2 125	-2 236	-2 055	-1 917	-1 988	-2 064	-2 064	-2 091	-2 043	-2 137
Reprises sur provisions	-2 719	-250	-500	-1 039	-1 055	-1 070	-1 087	-1 103	-1 129	-1 172	-1 228	-1 277	-1 313	-1 351	-1 389
Plus-value de cession d'éléments d'actif	-770	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capacité d'auto-financement	12 644	10 573	9 937	8 488	8 146	8 154	8 020	7 873	7 864	8 070	8 326	8 635	8 936	9 274	9 595
Remboursement emprunts locatifs en capital	-10 126	-10 639	-8 236	-8 024	-7 283	-7 528	-7 274	-7 347	-7 248	-7 555	-7 994	-8 491	-9 013	-9 088	-9 457
<i>dont réaménagement dette remboursements locatifs</i>			1 718	1 115	1 108	1 102	1 096	1 090	1 084	1 079	920	629	378	241	44
Auto-financement net	2 518	-66	1 401	414	863	626	746	526	616	515	332	144	-77	186	138
En % des loyers	9,61%	-0,26%	5,38%	1,66%	3,24%	2,32%	2,66%	1,84%	2,06%	1,69%	1,05%	0,44%	-0,23%	0,54%	0,39%

7.6 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 Marchés 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

 Liberté • Égalité • Fraternité RÉPUBLIQUE FRANÇAISE	 Liberté • Égalité • Fraternité RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE	MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE, DES FINANCES ET DE LA RELANCE
MINISTÈRE CHARGÉ DU LOGEMENT	MINISTÈRE CHARGÉ DES COMPTES PUBLICS