

3F Seine-et-Marne

SERRIS (77)



RAPPORT DE CONTRÔLE 2019

N° 2019-081

RAPPORT DE CONTRÔLE 2019
N° 2019-081
3F Seine-et-Marne

SERRIS (77)

FICHE RECAPITULATIVE DU RAPPORT N° 2019-081

3F Seine-et-Marne – (77)

Fiche récapitulative

N° SIREN : 784 825 069 R.C.S Meaux
 Raison sociale (qui se rapporte au N° SIREN) 3F Seine-et-Marne
 Président : Franck VIVIER
 Directrice générale : Virginie LEDREUX-GENTE
 Adresse : 32 cours du Danube, 77700 SERRIS
 Actionnaire principal : SA d'HLM Immobilière 3F

AU 31 DÉCEMBRE 2018

Nombre de logements familiaux gérés **8 234** Nombre de logements familiaux en propriété: **8 234** Nombre d'équivalents logements (logements foyers...) : **0**

Indicateurs	Organisme	Référence région	France métropo itaine	Source
PATRIMOINE				
Logements vacants	2,8 %	3,0 %	4,7 %	
Logements vacants à plus de 3 mois (hors vacances technique)	0,1 %	0,7 %	1,5 %	
Taux de rotation annuel (hors mises en service)	7,6 %	6,3 %	9,4 %	
Evolution du parc géré depuis 5 ans (% annuel)	5,3 %	NC	NC	
Âge moyen du parc (en années)	26	36	38	
POPULATION LOGÉE (1)				
Locataires dont les ressources sont :				
- < 20 % des plafonds	17,8 %	16,4 %	22,2 %	
- < 60 % des plafonds	58,9 %	54,9 %	60,7 %	
- > 100 % des plafonds	9,0 %	7,0 %	10,6 %	
Bénéficiaires d'aide au logement	43,8 %	31,7 %	45,6 %	
Familles monoparentales	22,6 %	21,6 %	21,2 %	
Personnes seules	25,8 %	32,7 %	39,5 %	
GESTION LOCATIVE				
Médiane des loyers mensuels (euros/m ² de surface habitable)	6,5	NC	NC	(2)
Taux de créances inscrit au bilan (% des loyers et charges)	18,3 %	16,4 %	13,7 %	(3)
Taux de recouvrement (% des loyers et charges)	97,5 %	98,4 %	98,7 %	(3)
STRUCTURE FINANCIÈRE ET RENTABILITÉ				
Autofinancement net / chiffre d'affaires	4,8 %	9,2 %	9,4 %	(3)
Fonds de roulements net global (mois de dépenses)	5,8	13,0	11,2	(3)
Fonds de roulement net global à terminaison des opérations (mois de dépenses)	7,3	12,3	11,8	(3)

(1) Enquête OPS 2018

(2) RPLS au 1/1/2019

(3) Bolero 2018 : ensemble des ESH

POINTS FORTS :

- ▶ Adossement au groupe Action logement lui offrant notamment l'accès à des moyens financiers importants.
- ▶ Parc globalement bien entretenu.
- ▶ Performance d'exploitation à un bon niveau.
- ▶ Vacance des logements maîtrisée.

POINTS FAIBLES :

- ▶ Tenue des fiches de situation comptable et financière insatisfaisante ne permettant pas un pilotage de l'activité patrimoniale optimal.
- ▶ Coûts de gestion en augmentation (en particulier sur la période prospective) avec des charges de personnel trop élevées au regard des prestations intragroupe.
- ▶ Stock d'impayés significatif nécessitant l'amélioration de la performance du recouvrement.

IRRÉGULARITÉS :

- ▶ Non-respect de la réglementation en matière de répartition des activités SIEG et hors SIEG (article L. 411-2 du CCH).
- ▶ Non-respect des dispositions issues de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté (logements des ménages en-dessous du 1^{er} quartile, hors quartier prioritaire de la ville).
- ▶ Non-respect de l'obligation de trois propositions de candidats par logement à attribuer (article R. 441-3 du CCH).

Inspecteurs-auditeurs ANCOLS
Directeur du contrôle et des suites Nord-Est
Précédent rapport de contrôle : RD 2011-121
Contrôle effectué du 15 janvier 2020 au 26 novembre 2020
RAPPORT DE CONTRÔLE: Novembre 2021

RAPPORT DE CONTRÔLE N° 2019-081

3F Seine-et-Marne – 77

Synthèse	6
1. Préambule	8
2. Présentation générale de l'organisme	9
2.1 Contexte socio-économique	9
2.2 Descriptif du parc	10
2.2.1 Structure et localisation	10
2.2.2 Situation de la vacance et de la rotation	11
3. Gouvernance et management	12
3.1 Évaluation de la gouvernance	12
3.1.1 Actionnariat et assemblée générale	12
3.1.2 Conseil d'administration	12
3.1.3 Direction générale	13
3.2 Politique de groupe et relations intra-groupes	13
3.2.1 Appartenance au groupe Action Logement Immobilier	13
3.2.2 Participation dans des filiales du groupe	14
3.3 Évaluation générale de l'organisation et du management	15
3.3.1 Organigramme simplifié et organisation	15
3.3.2 Convention de frais généraux entre Immobilière 3F et sa filiale	17
3.3.3 Pilotage et contrôle interne	18
3.3.4 Système d'information	19
3.3.5 Politique d'achat et commande publique	19
4. Diagnostic financier rétrospectif	20
4.1 Revue de l'information comptable et financière	20
4.2 Analyse de l'exploitation	22
4.2.1 Excédent brut d'exploitation	23
4.2.2 Produit des activités	24
4.2.3 Coûts de gestion	26
4.2.4 Maintenance	27
4.2.5 Autres charges	29
4.2.6 Capacité d'autofinancement, résultats	30

4.3	Analyse de la situation financière	32
4.3.1	Fonds de roulement net global.....	33
4.3.2	Indépendance financière.....	34
4.3.3	Besoin en fonds de roulement (BFR).....	35
4.3.4	Trésorerie.....	35
4.4	Investissements et modalités de financement	36
4.5	Analyse de la dette	37
4.6	Analyse du niveau de compensation au titre du mandat de gestion de SIEG	38
4.6.1	Diagnostic préliminaire.....	39
4.6.2	Diagnostic complémentaire.....	40
5.	Politique patrimoniale	42
5.1	Analyse de la politique patrimoniale.....	42
5.1.1	Stratégie patrimoniale.....	42
5.1.2	Convention d'utilité sociale.....	43
5.2	Analyse de la mise en œuvre de la politique patrimoniale	43
5.2.1	Offre nouvelle.....	43
5.2.2	Accessibilité et adaptation du parc.....	44
5.2.3	Démolitions	44
5.2.4	Ventes.....	44
5.3	Exercice de la fonction maîtrise d'ouvrage	46
5.3.1	Engagement et suivi des opérations	46
6.	Politique sociale et gestion locative	47
6.1	Caractéristiques des populations logées.....	47
6.2	Politique d'attribution	47
6.2.1	Orientations générales.....	47
6.2.2	Gestion des attributions.....	48
6.3	Accessibilité économique du parc.....	50
6.3.1	Politique de Loyers	50
6.3.2	Réduction de loyer solidarité	51
6.3.3	Supplément de loyer de solidarité.....	51
6.3.4	Charges locatives	52
6.4	Qualité du service rendu et relations avec les locataires	53
6.4.1	Concertation des locataires.....	53
6.4.2	Réclamations des locataires.....	54

6.4.3	Enquête de satisfaction des locataires.....	54
6.4.4	Gestion de proximité et gardiennage.....	54
6.4.5	Visite de patrimoine.....	54
6.4.6	Politique de suivi des créances et des impayés.....	55
7.	Analyse prévisionnelle.....	59
7.1	Investissements et modalités de financement.....	60
7.2	Analyse de l'exploitation.....	61
7.3	Analyse de la situation financière.....	62
7.4	Analyse de la dette.....	63
8.	Annexes.....	64
8.1	Informations générales, capital et répartition de l'actionnariat de l'organisme.....	64
8.2	Localisation des logements détenus.....	65
8.3	Attribution des logements Plus majorés : ressources des locataires.....	66
8.4	Dépassements de loyers constatés.....	

SYNTHESE

La SA d'HLM 3F Seine-et-Marne est une filiale du groupe 3F, lui-même sous-groupe d'Action Logement Immobilier (ALI). Elle est territorialement implantée sur le département de la Seine-et-Marne où elle s'est vu fixer par ALI des objectifs de développement important de son parc. Ce dernier s'est accru de plus de 26 % en 5 ans, pour moitié par rachat de patrimoine et pour moitié par construction ou achat en VEFA de logements neufs. Elle détenait 8 234 logements dans 57 communes au 31 décembre 2019.

L'organisation de 3F Seine-et-Marne s'appuie largement sur sa société mère la SA d'HLM Immobilière 3F (I3F), qui assure notamment la gestion des ressources humaines, la gestion des données informatiques et du progiciel de gestion, la gestion du patrimoine (y compris le renouvellement urbain et le développement d'une offre nouvelle de logements, le service clientèle). Le contrôle interne, les procédures et audits sont également pilotés par I3F. Une convention de frais généraux est renouvelée chaque année entre I3F et sa filiale pour contractualiser la répartition des frais et déterminer les modalités de leur refacturation.

3F Seine-et-Marne dispose quant à elle de son propre service de comptabilité, et des services lui permettant d'assurer la gestion locative (attributions, relations clients, traitement des impayés, suivi social, gestion de proximité...) et technique (maintenance, programmation des travaux, suivi du budget), mais elle dépend dans une large mesure, pour l'ensemble de ses activités, des politiques et procédures définies par sa société mère.

Dans l'ensemble, sous réserve des observations formulées, 3F Seine-et-Marne remplit correctement sa mission de bailleur social, tant en ce qui concerne les populations logées que l'entretien de son parc.

La société loge une population qui est plus sociale que la moyenne des bailleurs sociaux de la région Île-de-France mais un peu plus favorisée que celle du département de la Seine-et-Marne. Elle reste en deçà de ses obligations de logement de populations défavorisées (non-respect des dispositions issues de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté) hors quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) et n'a pas encore mis en pratique l'extension des missions des commissions d'attribution des logements à l'examen de l'occupation des logements instaurée par la loi n° 2018-021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi Elan).

La distribution statistique des taux de loyer pratiqués par 3F Seine-et-Marne fait apparaître un niveau global des loyers supérieur aux valeurs de référence départementales et nationales mais inférieur aux valeurs régionales. La société dispose d'une offre de logements dont le loyer est inférieur au premier quartile départemental des loyers de 5,30 € par m² de surface habitable représentant, en 2020, environ 18 % de son parc de logements conventionnés.

Sur le plan financier, l'étude des états réglementaires a permis de mettre en évidence des anomalies dans la déclaration des données Harmonia et dans la tenue de la comptabilité par programme. 3F Seine-et-Marne affiche une performance d'exploitation satisfaisante. Son excédent brut d'exploitation représente 52 % du chiffre d'affaires en décembre 2018. Ce niveau élevé de rentabilité lui permet de remplir ses objectifs d'investissement, dans la mesure où elle ne peut que très marginalement activer les leviers de l'endettement et des capitaux propres pour se financer. Compte tenu de la jeunesse de son parc et de son rythme de développement, le taux d'endettement de l'organisme est en effet bien supérieur à celui constaté en général dans les organismes HLM (26 ans contre 20 ans pour les valeurs de référence). Le niveau des investissements

à venir avec une mise sous tension financière de la société nécessitera une recapitalisation par le groupe, en contrepartie d'une réduction des coûts de fonctionnement.

Le contrôle d'absence de surcompensation révèle que 3F Seine-et-Marne ne respecte pas les dispositions de l'article L.411-2 du CCH relatives à la séparation des activités relevant du service d'intérêt économique général (SIEG) et des activités hors SIEG. L'analyse prévisionnelle fait ressortir un accroissement important des coûts de gestion déjà trop significatif et qui méritent d'être optimisés. La société prévoit une diminution des subventions et un financement de sa politique d'investissement par une mobilisation de ses fonds propres plus importante accompagnée d'une hausse des emprunts contractés. Malgré une marge d'exploitation EBE/CA élevée (52 % en moyenne), la capacité d'autofinancement diminue fortement et l'autofinancement net est très faible. Le fonds de roulement à long terme devient négatif à partir de 2023. Le ratio endettement / CAF courante passerait de 26 ans en 2018 à 35 ans en 2028. Néanmoins l'adossement de la SA d'HLM au groupe Action Logement devrait lui permettre de contenir sa situation financière et son niveau d'endettement.

La directrice générale,



Rachel CHANE-SEE-CHU

1. PREAMBULE

L'ANCOLS exerce le contrôle de la SA d'HLM 3F Seine-et-Marne en application de l'article L. 342-2 du code de la construction et de l'habitation : « l'agence a pour missions : 1° de contrôler de manière individuelle et thématique : le respect, par les organismes (...) des dispositions législatives et réglementaires qui leur sont applicables ; l'emploi conforme à leur objet des subventions, prêts ou avantages consentis par l'Etat ou par ses établissements publics et par les collectivités territoriales ou leurs établissements publics ; 2° d'évaluer (...) l'efficacité avec laquelle les organismes s'acquittent de la mission d'intérêt général qui leur est confiée au titre de l'article L. 411-2 (...), la gouvernance, l'efficacité de la gestion, l'organisation territoriale et l'ensemble de l'activité consacrée à la mission de construction et de gestion du logement social (...). »

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

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

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

Le précédent rapport de contrôle n° 2011-121, réalisé par la Mission Interministérielle d'Inspection du Logement Social (Miilos) en mai 2012, notait une bonne organisation de la société, reflet de l'appui apporté par le groupe 3F, se traduisant par des procédures efficaces.

Il était relevé une qualité de service rendu aux locataires satisfaisante mais une population logée moins défavorisée que celle des autres organismes HLM du département de la Seine-et-Marne. Le patrimoine était récent et le rythme de développement soutenu.

La structure financière à la fin de l'année 2010 était tout juste équilibrée car fortement impactée par le niveau important des investissements mais en amélioration à terminaison des opérations. Le prévisionnel financier à dix ans prévoyait un développement important de l'offre locative. Compte tenu du niveau prévisionnel de sa capacité d'autofinancement, les ventes de logement aux locataires constituaient le principal levier d'action de son développement. Bien que sa situation financière soit fragile, l'adossement de la société au groupe 3F et l'importance de la détention de titres de participation dans le capital d'autres filiales du groupe constituaient des garanties pour la pérennité de la société.

Le présent contrôle couvre les exercices 2014 à 2020 (2014 à 2018 pour le diagnostic financier).

La SA d'HLM 3F Seine-et-Marne fait l'objet de diligences particulières en application de la délibération n° 2019-09 du 23 janvier 2019 du conseil d'administration de l'ANCOLS relatif au contrôle d'absence de surcompensation.

2. PRESENTATION GENERALE DE L'ORGANISME

2.1 CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

La SA d'HLM 3F Seine-et-Marne est l'une des sociétés du groupe 3F, lui-même sous-groupe d'Action Logement Immobilier (ALI) - cf. § 3.2.1 Appartenance au groupe Action Logement Immobilier. Son siège social est situé 32, Cours du Danube à Serris. Elle était dénommée Résidence Urbaine de France jusqu'au 28 juin 2018.

Depuis 2009, 3F Seine-et-Marne opère uniquement dans le département de la Seine-et-Marne. Le groupe 3F entend promouvoir, à travers cette filiale territorialement dédiée, son développement dans ce département d'Île-de-France qui présente une économie dynamique et d'importantes réserves foncières. Le nombre de logements détenus est passé de 6 249 en 2015 à 8 234 au 31 décembre 2019, ce qui représente environ 8,2 % des 100 443 logements sociaux du département¹. Ce développement rapide est dû à la fois à la construction neuve et à des rachats de patrimoine auprès d'autres bailleurs.

À l'origine essentiellement rural, le département de la Seine-et-Marne a vu sa population tripler en un demi-siècle. Son territoire représente 49 % de la superficie de la région Île-de-France mais abrite seulement 12 % de sa population avec 1 403 997 habitants en 2017, en augmentation de 3,7 % par rapport à 2012.

Le département compte de grands équipements (parmi lesquels on peut citer l'aéroport Charles de Gaulle, Eurodisney et la cité Descartes), qui sont des moteurs de l'activité économique. Le sud et l'est demeurent ruraux : 56 % du territoire était affecté à l'agriculture en 2007. Les indicateurs mettent en évidence une certaine prospérité : au 4^e trimestre 2019, le taux de chômage (au sens du Bureau internationale du travail) était de 6,7 % de la population active, inférieur à celui de l'Île-de-France (7,1 %) et de la France (8,1 %). En 2016, le taux de pauvreté dans le département était nettement inférieur (11,6 %) au taux moyen régional (15,7 %) et la part des ménages propriétaires de leur résidence principale atteignait 62 % contre 47 % en région Île-de-France et 57,6 % en France².

Pour autant, le développement économique en Seine-et-Marne est contrasté et concerne surtout la partie ouest, qui concentre plus des trois quarts des habitants. Les arrondissements de Fontainebleau et Provins ont vu se réduire leurs emplois salariés. Les villes les plus éloignées de l'agglomération parisienne, telle Montereau-Fault-Yonne, sont confrontées à des difficultés économiques particulières et accueillent des populations moins favorisées.

Au 31 décembre 2019, on recensait 54 109³ demandes de logement social dans le département de la Seine-et-Marne, dont 34 % émanant de ménages déjà logés dans le parc social souhaitant une mutation de logement. Cela représentait un taux de pression brut de 6,5 demandes pour une attribution effective de logement social. Si l'on exclut les demandeurs déjà logés dans le parc social (demandes et attributions) l'indicateur de pression était de 5,9 demandes externes pour un bail signé avec un demandeur externe. Ce taux demeure bien inférieur à celui de la région Île-de-France de 9,8. Il était donc plus aisé pour un demandeur en 2019

¹ Source : données RPLS 2019.

² Références INSEE comparateur de territoires ; pour les taux de chômage INSEE Taux de chômage localisés au 4^e trimestre 2019 Comparaisons régionales et départementales <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2012804> France entière <https://www.insee.fr/fr/statistiques/4309346>

³ Extraction BO ANCOLS du SNE du 27/07/2020 : Indicateur de pression de la demande au 31/12/2019 (ratio nombre de demandes par rapport au nombre d'emménagements annuels)

d'accéder au logement social en Seine-et-Marne qu'en moyenne en Île-de-France. Pour comparaison le taux de pression national moyen était de 4,4.

2.2 DESCRIPTIF DU PARC

2.2.1 Structure et localisation

Tableau 1 : Nombre de logements en propriété / gérés au 31 décembre 2019

Rubriques	Logements familiaux	Logements - foyers		Total
		Unités autonomes *	Places et chambres **	
Nombre de logements en propriété gérés par l'organisme	8 234	0	0	8 234
Nombre de logements en propriété non gérés par l'organisme	0	0	0	0
Nombre de logements gérés pour compte d'un autre organisme	0	0	0	8 234
Total	8 234	0	0	0

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

Sources : données transmises par 3F Seine-et-Marne

Au 31 décembre 2019, le parc était constitué de 8 234 logements répartis dans 57 communes du département de la Seine-et-Marne. Les trois villes de Meaux, Villeparisis et Champs-sur-Marne regroupent 35 % des logements et 88 % des logements sont concentrés dans 26 communes (cf. liste de la localisation du parc en annexe 8.2). Les logements collectifs représentent 88 % du parc. Ce dernier est constitué à 67 % de logements de 3 et 4 pièces. Les petits logements (1 ou 2 pièces) ne représentent que 25 % du parc et les grands logements (5 pièces et plus) 8 % du parc.

Le parc, récent, présente un âge moyen de 26 ans : seulement 3,7 % des logements ont été construits avant 1970.

1 460 logements (18 %) sont situés dans des QPV, principalement à Meaux (1 048 logements).

La répartition des logements entre les plafonds de ressources conditionnant l'attribution du logement était la suivante en 2019 :

Tableau 2 : Parc ventilé en fonction des plafonds de ressources d'attribution

Plafonds de ressources théorique d'attribution	PLAI	PLUS	PLS	PLI	Total
En pourcentage du nombre de logements	8%	77%	10%	5%	100%

Source : 3F Seine-et-Marne

334 logements, dans 5 résidences, sont non conventionnés en 2019 et se répartissent ainsi : 110 PEX non conventionné (B200L et B206L), 70 PLI01 (B712L), 5 PLI96 (B5177L) et 149 indiqués comme libres (B167L). Parmi ces logements, 149 sont en cours de conventionnement avec travaux de réhabilitation, 25 sont destinés à la vente et 161 sont destinés à demeurer non conventionnés.

Les foyers et résidences thématiques du groupe étant regroupés dans une société spécialisée (3F Résidences), 3F Seine-et-Marne n'en détient aucun. Elle vient de racheter à la société 3F Résidences une résidence autonomie pour personnes âgées située à Champs-sur-Marne, afin de la restructurer en logements familiaux.

La société détient également 16 locaux commerciaux.

Elle s'est récemment engagée dans de petites opérations d'accession sociale à la propriété : 15 maisons à Vert-Saint-Denis et 12 logements en location-accession à Chessy ont été réalisés et en projet 30 maisons à Claye-Souilly et 40 logements collectifs à Champs-sur-Marne.

2.2.2 Situation de la vacance et de la rotation

Le taux de vacance commerciale depuis 2015 est stable et maîtrisé, notablement inférieur aux taux de vacance moyens des bailleurs sociaux du département et de la région. Le projet de démolition de 168 logements à Melun (cf. § 5.2.3 Démolitions) contribue en 2019 à l'augmentation de la vacance technique, les locataires de ces logements étant progressivement relogés et les logements maintenus vacants en prévision de leur démolition.

Tableau 3 : Évolution des taux de vacance et rotation de 2015 à 2019

En pourcentage

Année	2015	2016	2017	2018	2019	Dptmt 77	Région IDF
Taux de vacance global, y c vacance technique	1,97%	1,62%	1,96%	2,14%	2,77%	3,52%	3,02%
Taux de vacance commerciale	0,83%	0,83%	0,98%	0,84%	0,82%	3,00%	1,98%
Taux de vacance de moins de 3 mois (hors vacance technique)	0,76%	0,70%	0,88%	0,74%	0,72%	1,73%	1,26%
Taux de vacance de plus de 3 mois (hors vacance technique)	0,07%	0,13%	0,10%	0,10%	0,10%	1,27%	0,72%
Taux de vacance technique	1,14%	0,79%	0,98%	1,30%	1,95%	0,68%	1,14%
Taux de rotation global	8,23%	7,45%	7,99%	7,61%	7,55%	7,68%	6,27%

Source : 13F Seine-et-Marne pour les données société et extraction BO RPLS 2018 pour les données départementales et régionales

Un tiers des résidences génèrent un taux de rotation supérieur à 10 %, voire 20 %.

Un plan d'actions destiné à résorber le taux de vacance des parkings a été lancé en 2015 (baisses tarifaires, travaux, communication, actions concertées avec les villes pour régler le stationnement public, recherche de nouveaux partenariats) avec un certain succès, puisque leur taux de vacance a été ramené de 24,9 % en 2015 à 16,4 % en 2019.

3. GOUVERNANCE ET MANAGEMENT

3.1 ÉVALUATION DE LA GOUVERNANCE

3.1.1 Actionnariat et assemblée générale

Au 1^{er} janvier 2020, le capital est de 14 927 595 €, divisé en 995 173 actions d'un montant nominal de 15 €. Depuis 2015, deux augmentations de capital sont intervenues afin de permettre l'accroissement de l'activité. Elles ont représenté 6 000 000 € en 2015 et 2 599 995 € en 2019. Les deux principaux actionnaires sont la SA d'HLM Immobilière 3F, qui détient 81,98 % des parts et la SAS ALI, 16,23 % des parts.

Le 31 décembre 2016, les actions de 3F Seine-et-Marne détenues par les CIL Solendi, Alliance Territoires, Cilgère, Plurial Entreprises et Procilia avaient été transférées à la SAS Action Logement Immobilier, en application des dispositions de l'ordonnance n° 2016-1408 du 20 octobre 2016 relative à la réorganisation de la collecte de la PEEC.

La société verse des dividendes représentant 2 % du capital dans la limite de 10 % du résultat net dans le cas où l'autofinancement courant plus le produit des ventes HLM est supérieur à 6 % des loyers du compte de résultat. De plus, en application des dispositions de l'article R 422-1 du CCH, leur montant est plafonné à un pourcentage du montant nominal égal ou inférieur au taux d'intérêt servi au détenteur d'un livret de caisse d'épargne, majoré de 1,5 point. Le montant des dividendes versés aux actionnaires s'est élevé en 2019 à 260 253 euros, soit 1,74 % du montant nominal (0,2615 € par action).

Le rapport de gestion annuel présenté à l'assemblée générale est fourni et détaillé et contient des indicateurs concernant l'évolution sur les cinq dernières années des principales activités de la société.

3.1.2 Conseil d'administration

Depuis sa création, ALI encadre la représentation au sein des conseils d'administration d'I3F et de ses filiales⁴, quelle que soit sa participation au capital. ALI exerce une influence déterminante dans leurs conseils d'administration dont une part importante des membres sont nommés à son initiative (cf. rapport ANCOLS n° 2018-085 Immobilière 3F). Le rattachement de 3F Seine-et-Marne à cette nouvelle entité a eu pour conséquence le renouvellement de certains des administrateurs.

Composé de 17 administrateurs (cf. annexe 8.1), le conseil d'administration a été présidé successivement par M. Francis BOREZEE (9 mai 2012-28 juin 2017) et M. Richard COSENZA (28 juin 2017-17 octobre 2018). Depuis le 17 octobre 2018, M. Franck VIVIER, chef d'entreprise et président de la section du MEDEF de Marne-la-Vallée/Nord Est en Paris, est président.

Les trois collectivités territoriales représentées au sein du conseil d'administration sont la communauté d'agglomération du Pays de Meaux, la communauté d'agglomération Paris Vallée de la Marne, et Val d'Europe agglomération. Deux administrateurs élus représentent les locataires.

Le conseil d'administration se réunit habituellement quatre fois par an ; les administrateurs disposent d'informations détaillées et d'indicateurs portant sur les principales activités de la société.

⁴ Cf. note technique adoptée par le conseil d'administration d'ALI les 14 mars et 4 juillet 2018.

3F Seine-et-Marne ne dispose pas de comités de contrôle en propre, hormis ceux qui existent au sein de sa maison mère Immobilière 3F (comité d'audit et des comptes, des rémunérations...).

3.1.3 Direction générale

Trois directeurs généraux (DG) se sont succédé à la tête de la société durant la période contrôlée. Cadres salariés du groupe 3F, leur contrat de travail est suspendu durant leur mandat social de direction générale de 3F Seine-et-Marne.

- Madame Sandrine ESPIAU (1^{er} juin 2013 - 5 février 2018).
- Monsieur François BAKONIY (5 février 2018- 4 juin 2018) a été nommé DG à temps partiel et à titre gratuit, dans l'attente de la nomination d'un nouveau DG et en sus de ses fonctions de Directeur Audit, Qualité et RSE au sein du Groupe 3F.
- Madame Virginie LEDREUX-GENTE (depuis le 4 juin 2018) a exercé auparavant les fonctions de directrice départementale du Val-de-Marne et de directrice de l'agence de Seine-Saint-Denis d'I3F. Le montant de sa rémunération, de ses primes et les avantages qui lui ont été accordés ont fait chaque année l'objet d'une délibération du conseil d'administration. Les conditions de sa rémunération sont étudiées au préalable par le Comité des nominations et des rémunérations d'Action Logement Immobilier puis validées par leur conseil.

3.2 POLITIQUE DE GROUPE ET RELATIONS INTRA-GROUPES

3.2.1 Appartenance au groupe Action Logement Immobilier

La SA d'HLM 3F Seine-et-Marne est filiale de la SA d'HLM IMMOBILIERE 3F. Cette dernière a été jusqu'à la fin 2016 une filiale du comité interprofessionnel du logement (CIL) SOLENDI, collecteur de la participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC).

L'ordonnance n° 2016-1408 du 20 octobre 2016 a dissout les CIL et regroupé leurs participations immobilières au sein d'ALI. Détenant au total environ 235 000 logements, le groupe 3F représente le quart des actifs immobiliers d'ALI. Il est constitué d'une société mère (129 571 logements en Île-de-France) dénommée Immobilière 3F, société d'HLM détenue à 93 % par ALI, de douze filiales (dont la SA d'HLM 3F Seine-et-Marne) et d'une société de coordination d'organismes d'HLM (cf. Rapport ANCOLS 2018-085 Immobilière 3F – SA d'HLM I3F).

Les prérogatives que la loi a confiées à ALI ont eu des conséquences sur l'organisation et le fonctionnement des sociétés du groupe 3F. En effet, l'ordonnance n° 2016-1408 du 20 octobre 2016 relative à la réorganisation de la collecte de la participation des employeurs à l'effort de construction et le décret n° 2016-1770 du 19 décembre 2016 relatif à l'approbation des statuts d'ALI dotent cette dernière de prérogatives étendues. ALI a pour attributions, notamment :

- De mettre en œuvre sa stratégie patrimoniale. Pour ce faire, elle coordonne l'intervention et l'organisation territoriales des sociétés qu'elle contrôle et rend un avis conforme préalablement aux opérations en capital, de fusion, de scission ou de transformation réalisées par ces mêmes entités ;
- De déterminer les modalités de la mise en œuvre des directives données par ACTION LOGEMENT GROUPE pour la réalisation des objectifs d'activité fixés par les conventions que celle-ci conclut avec l'État ;
- D'agréer la nomination et la révocation des directeurs généraux, directeurs généraux délégués, membres du directoire ou des représentants légaux de ces entités.

Le conseil d'administration d'ALI du 12 décembre 2018 a fixé des objectifs opérationnels ambitieux à 3F Seine-et-Marne dans une feuille de route 2018-2021. Pour l'année 2019, ces objectifs comportaient (en nombre de logements) 500 agréments, 80 ventes, 76 réhabilitations (thermique notamment) et 2 points d'augmentation du taux d'attributions de logements au bénéfice des salariés des employeurs cotisants. Une augmentation de capital, intervenue en 2019, a accompagné l'accroissement prévu de l'activité.

Une convention de 2018 entre ALI et 3F Seine-et-Marne entérine le transfert régulier de données relatives aux ressources humaines vers les services d'ALI, afin de permettre le pilotage par ALI de ses filiales et la mise en place d'une stratégie globale de gestion des carrières au niveau groupe.

Par ailleurs, 3F Seine-et-Marne, dans le cadre de la restructuration régionale du parc des filiales d'ALI, a procédé à l'acquisition-conventionnement de 149 logements auprès de filiales d'ALI : IN'LI (149 logements à Roissy-en-Brie) et Domofrance (43 logements).

Les conventions intervenant chaque année entre différentes entités du groupe et 3F Seine-et-Marne sont identifiées et traitées conformément à la réglementation applicable.

La société a adhéré à deux GIE : le GIE Astrimmo en 2018 (informatique des filiales d'ALI) et le GIE Echanger et Habiter en 2019 (mutualisation inter-bailleurs sous l'égide de l'AORIF⁵ d'une plate-forme en ligne facilitant l'échange de logements entre locataires).

3.2.2 Participation dans des filiales du groupe

Au 31 décembre 2019, 3F Seine-et-Marne détenait des parts dans deux SA d'HLM du groupe : 29,99 % du capital de la SA 3F Centre Val de Loire (siège social à Blois) et 32,24 % de la SA 3F Grand Est (siège social à Strasbourg)⁶. À ce titre, le bailleur perçoit des dividendes en cas de bénéfice annuel distribuable. Pour l'exercice 2019, 3F Seine-et-Marne a reçu 284 milliers d'euros de produits financiers liés aux participations contre 203 milliers d'euros en 2018. Au cours des analyses réalisées, l'Agence a identifié des différences entre les éléments financiers du rapport de gestion et ceux déclarés dans Harmonia concernant les participations. Ces différences portent sur le nombre de participation et sur les taux de détention (cf. § 4.1 Revue de l'information comptable et financière).

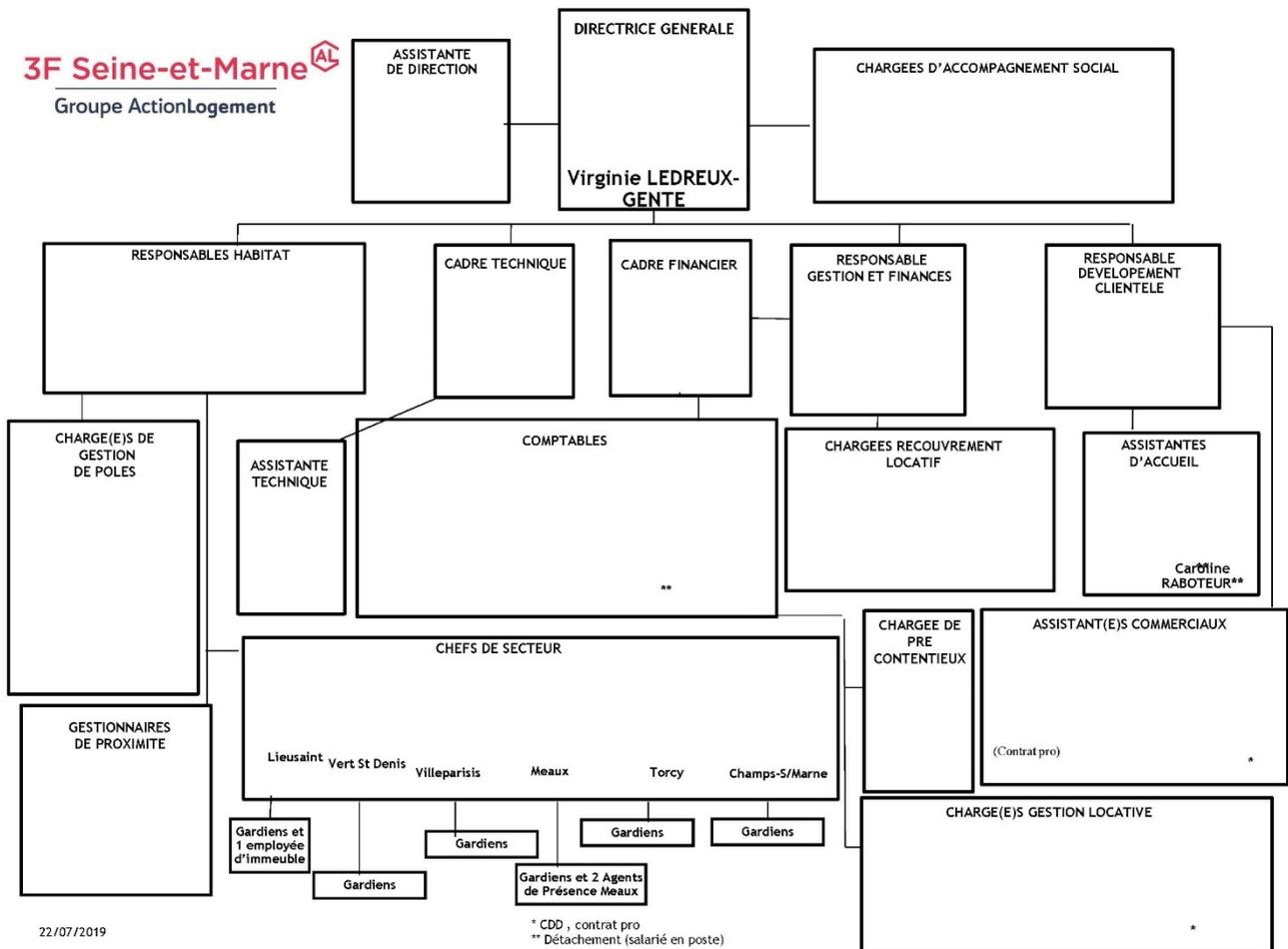
⁵ L'AORIF – l'Union sociale pour l'habitat d'Ile-de-France est l'association professionnelle regroupant les organismes de logement social œuvrant en Ile-de-France et adhérant à l'une des fédérations de [l'Union sociale pour l'habitat](#) (USH).

⁶ Données reprises du rapport de gestion 2019 de 3F Seine-et-Marne.

3.3 ÉVALUATION GENERALE DE L'ORGANISATION ET DU MANAGEMENT

3.3.1 Organigramme simplifié et organisation

Organigramme de 3F Seine-et-Marne au 31 décembre 2019



Le siège de 3F Seine-et-Marne est situé au n° 32, cours du Danube, à Serris, sur la ZAC du Centre Urbain du Val d'Europe. La société y occupe 910 m² de bureaux dans un immeuble lui appartenant, qui comprend aussi des logements locatifs. La société dispose d'un seul véhicule de fonction en 2019 et n'a pas de véhicule de service.

La société-mère I3F assure pour 3F Seine-et-Marne un ensemble de services : la gestion des ressources humaines, la gestion des données informatique et du progiciel de gestion, les services financiers, le secrétariat général, l'organisation et le contrôle interne, les services techniques, la gestion du patrimoine, le service clientèle, le renouvellement urbain, la construction et l'architecture. Le contrôle interne, les procédures et audits sont également pilotés par I3F (cf. § 0 Conventions de frais généraux entre Immobilière 3F et sa filiale).

De larges délégations de pouvoir sont accordées par le DG de 3F Seine-et-Marne à des cadres d'I3F (responsable des politiques sociales, des attributions et réservations, directeur groupe rénovation durable et innovation, directeur en charge de la requalification urbaine et des ventes de logements, directeur de la maîtrise d'ouvrage et directeur en charge de la gestion technique du patrimoine).

3F Seine-et-Marne dispose quant à elle de son propre service de comptabilité, et des services lui permettant d'assurer directement la gestion locative (attributions, relations clients, traitement des impayés, suivi social, gestion de proximité...) et la maintenance du parc.

Cette organisation, proche de celle d'une direction territoriale, lui permet de se consacrer entièrement à la gestion locative et de proximité, et à la prospection foncière, dans la mesure où le groupe a des objectifs de développement élevés en Seine-et-Marne.

En revanche, 3F Seine-et-Marne ne dispose pas de moyens propres pour traiter certains sujets. Ainsi, la maîtrise de la gestion des données, de l'offre nouvelle, des réhabilitations, des ventes, des marchés publics, de la gestion des ressources humaines, des études juridiques, etc., traités par les directions de la société mère I3F, échappe pour une grande partie aux équipes de 3F Seine-et-Marne.

Une unité économique et sociale (UES) a été constituée afin d'assurer aux salariés du groupe 3F une représentation commune et les mêmes avantages sociaux. Un accord de 2017 prévoit le calcul de l'intéressement versé sur la base des indicateurs suivants : la vacance des logements anciens, la livraison de logements neufs, les ventes HLM, la régularisation des charges locatives, les rénovations thermiques lancées et les loyers quittancés des logements, commerces et parkings. En application de l'accord d'UES du 5 juillet 2006 qui prévoit un comité d'établissement par région, le personnel de 3F Seine-et-Marne est rattaché au comité d'établissement d'Île-de-France du groupe 3F.

Entre 2015 et 2019, les effectifs de 3F Seine-et-Marne ont légèrement diminué par rapport au nombre de logements gérés. Au 30 décembre 2019, ils représentaient 117 salariés et agents dont 10 cadres et 67 gardiens et employés d'immeubles, soit un ratio de 14 agents aux 1 000 logements, qui ne peut être comparé à la moyenne des SA d'HLM puisque la majeure partie des fonctions support sont assurées en externe à la société. Le nombre de gardiens pour 1 000 logements gérés tend lui aussi à baisser légèrement depuis 2015 pour s'établir à 8,1 en 2019.

Tableau 4 : Effectif et ratio effectifs/logements de 2015 à 2019

Année	En nombre				
	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017	30/12/2018	30/12/2019
Effectif total	101	98	107	109	117
ETP	98,65	96,85	105,39	108,07	115,30
Dont gardiens, employés d'immeubles, ouvriers (effectif réel)	57	55	58	59	67
Logements gérés	6 549	6 744	7 677	8 065	8 234
Ratio gardiens /1 000 logements	8,70	8,20	7,60	7,30	8,10
Ratio ETP /1 000 logements	15,06	14,36	13,73	13,40	14,00

Source : SA d'HLM I3F Seine-et-Marne

3.3.2 Convention de frais généraux entre Immobilière 3F et sa filiale

Par convention Immobilière 3F et 3F Seine-et-Marne constituent, avec les autres sociétés du groupe parties à la convention « *un groupement au sens visé par l'article 261 B du code général des impôts, de personnes directement intéressées par le partage des frais communs, identiques par nature* ». La convention de frais généraux est renouvelée chaque année entre Immobilière 3F et ses filiales pour contractualiser la répartition des frais de fonctionnement communs aux entités du groupe 3F (services informatique, financier, ressources humaines, juridique, achats, communication et clientèle) et déterminer les modalités de leur refacturation. En particulier, Immobilière 3F assure la maîtrise d'ouvrage déléguée pour le compte de 3F Seine-et-Marne.

Les dispositions de la convention sont également déterminantes en ce qui concerne le pilotage des activités puisqu'elles instaurent « *une unité de décision économique qui se manifeste notamment par une unité de stratégie à l'égard des partenaires et des locataires de logements, comme par l'homogénéité des méthodes de gestion de leurs activités, lesquelles sont communes ou complémentaires* ». Ainsi, les décisions et procédures établies par la société mère déterminent la stratégie de développement, les loyers pratiqués, les règles d'attribution des logements, les relations avec les locataires, l'offre nouvelle, les ventes de logements, les marchés, procédures et contrôles internes. Cette organisation a pour but de rationaliser et d'optimiser les coûts ainsi que de mettre à disposition des compétences pluridisciplinaires au profit de l'ensemble des entités du groupe.

La convention, réglementée au sens des articles L.225-38 du code de commerce et L.443-10 du code de la construction et de l'habitat⁷, est autorisée, et son budget prévisionnel est approuvé chaque année par le Conseil d'administration. Cette évaluation budgétaire prévisionnelle donne lieu à des appels de provision en cours d'exercice et à une régularisation en début d'année suivante. Le rapport de gestion annuel présente une information détaillée sur le montant réel définitif des frais généraux de l'année.

Les remboursements à la charge des filiales ne sont pas forfaitaires mais calculées :

- Par imputation directe de la dépense si possible ;
- Au temps passé pour les frais de personnel directement imputables ;
- Par application de clés de répartition (nombre de lots gérés, effectifs, chiffre d'affaires, nombre de factures, nombre d'appels...) pour les coûts indirects (coûts administratifs, de structure, communication interne...) et en fonction de la nature des dépenses.

Les modalités de répartition des coûts indirects sont portées en annexe 2 de la convention et précisent les règles de calcul à faire valoir par nature de charges. La facturation est ajustée à l'utilisation effective des services mis à disposition et appréciée en fin d'année. Le tableau de répartition des coûts par type de prestations de service a été présenté au Conseil d'administration de 3F Seine-et-Marne du 19 décembre 2018. Il prévoit un budget 2019 d'un montant de 3 442 milliers d'euros. Le rapport de contrôle de l'ANCOLS n° 2018-085 d'Immobilière 3F (SA d'HLM I3F – 75) détaille la répartition des services fournis aux différentes filiales du groupe.

⁷ Conformément aux articles L.225-38 du code de commerce et L.443-10 du code de la construction et de l'habitat.

Tableau 5 : Poids des refacturations intragroupe

Exercice	2014	2015	2016	2017	2018
Redevances facturées par la société-mère	2 650	2 170	2 528	2 916	3 043
Coût de personnel 3F Seine-et-Marne	5 501	5 549	6 084	7 032	7 402
Poids des refacturations intragroupe	48 %	39 %	42 %	41 %	41 %

L'augmentation moyenne du montant de la refacturation des frais généraux est de 4,5 % par an, ce qui représente un taux inférieur à celui de l'évolution du parc immobilier de la société (+ 5,6 % par an).

En 2018, les redevances intragroupe représentaient 3 043 milliers d'euros, soit 41 % des coûts de personnel et 30 % des coûts de gestion dans leur globalité, ce qui représente un poids non négligeable sur les charges du bailleur. Il est constaté que le coût de gestion de la SA d'HLM 3F Seine-et-Marne est plus élevé, d'environ 20 %, que celui de l'ensemble des sociétés du groupe 3F, soit respectivement 983 euros et 1 074 euros par logement en 2015 et en 2018 (contre respectivement 1 166 euros et 1 299 euros en ce qui concerne la SA d'HLM 3F Seine-et-Marne). La refacturation des frais généraux des différentes sociétés du groupe tient compte des services mis à disposition de chacune d'elles par la société mère. 3F Seine-et-Marne bénéficie de davantage de services, ce qui explique les coûts élevés (Direction technique du groupe, Direction gestion du patrimoine, Direction renouvellement urbain, Direction de la construction IDF). Sur la période contrôlée, l'ANCOLS observe une progression de 15 % des refacturations (+393 milliers d'euros). Cet accroissement s'explique d'une part par la hausse du volume d'activité et d'autre part par l'augmentation des charges de personnel du groupe qui représentent la principale composante des redevances. Un point de vigilance a été formulé en ce sens dans le rapport d'Immobilière 3F, recommandant à la société-mère de parfaire et de respecter scrupuleusement les modalités de refacturation inscrites dans la convention signée.

Afin de s'assurer de la conformité de la facturation, les équipes de 3F Seine-et-Marne effectuent des contrôles de cohérence entre les budgets votés, le niveau d'activité, les variations n et n-1 et recalculent les coûts à l'aide des méthodes de calcul détaillées dans la convention signée.

3.3.3 Pilotage et contrôle interne

L'organisation en place apparaît cohérente. La société peut s'appuyer sur l'assistance et l'expertise apportées par les services du siège. Il en résulte un pilotage de l'ensemble des activités de 3F Seine-et-Marne par sa société mère I3F, elle-même engagée dans une démarche qualité⁸.

Des dispositifs de contrôle interne et des outils de gestion nombreux ont été développés. Les salariés du groupe ont accès à un référentiel de procédures et à une documentation importante (mode opératoire, guides, documents-types) qui couvrent l'essentiel des métiers exercés. Des tableaux de bord et des éléments de reporting sont produits de façon périodique au titre du contrôle de gestion et permettent de suivre l'activité de la maison-mère et des filiales.

La fonction d'audit interne est centralisée au niveau d'I3F. Les missions sont exécutées conformément à un plan d'audit annuel élaboré sur la base d'une analyse des risques. Il comprend notamment une dizaine d'audits de conformité ayant pour objet de vérifier la régularité et la sincérité des opérations par rapport aux règles internes de l'entreprise et des audits d'efficacité ou de performance, ayant pour objet de s'assurer de la

⁸Immobilière 3F est certifiée ISO 9001 (version 2015) pour ses activités de maîtrise d'ouvrage et d'acquisition-amélioration, gestion locative, d'entretien et de réhabilitation, vente et renouvellement urbain. L'AFNOR a prononcé le renouvellement de la certification pour la période 2018-2020.

pertinence du dispositif du contrôle interne, de l'atteinte des objectifs stratégiques et de l'efficacité des moyens mis en place.

Les audits suivants concernant spécifiquement 3F Seine-et-Marne ont été menés :

- En 2015, l'audit des processus d'enregistrement des règlements clients ;
- En 2016, l'audit de suivi de la mise en œuvre des recommandations de l'audit "sécurité des modes et circuits de paiement" et l'audit de l'application du droit des sociétés et des règles de gouvernance dans les filiales 3F ;
- En 2018, les audits des processus « charges récupérables » et « suivi des encaissements des subventions d'investissement ».

La cartographie des risques encourus par 3F Seine-et-Marne (financier, juridique, réputation, humain, qualité de service) a été révisée en 2014 et 2017.

3.3.4 Système d'information

3F Seine-et-Marne dépend entièrement pour son système d'information des données et prestations fournies par les services d'I3F.

3.3.5 Politique d'achat et commande publique

L'examen des procédures d'achat n'appelle pas d'observation.

Un règlement des achats déterminant les procédures à suivre en fonction de la nature de l'achat et du montant de la fourniture ou de la prestation est mis à jour et approuvé par le conseil d'administration. Un code de conduite a été intégré au règlement intérieur de la société, en application des mesures à mettre en œuvre dans le cadre de l'article 17 de la loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique (dite Loi Sapin 2).

La société s'est dotée d'une commission d'appel d'offre. Son activité, ainsi que le rapport des marchés soldés examinés par la commission d'appel d'offres, ont été présentés chaque année aux administrateurs. Ce dernier a pour objet, conformément aux dispositions de l'article R.433-6 du CCH, de comparer les montants initiaux des marchés conclus et les montants effectivement versés.

La plupart des marchés de la société sont passés dans le cadre d'une convention de groupement de commande (article L. 2113-6 du code de la commande publique) signée entre Immobilière 3F, 3F Seine-et-Marne et 12 autres sociétés. Renouvelée en 2019 pour une durée de 3 ans, elle permet de passer des marchés groupés relatifs à des travaux, services ou fournitures, sous l'égide d'un coordonnateur ayant pour mission d'accomplir tous les actes concourant à la passation du marché au nom des membres ayant donné leur accord au lancement de la consultation.

Les pièces demandées au cours du contrôle relatives à la mise en œuvre de trois marchés⁹ n'ont pas fait apparaître d'anomalie quant à la procédure suivie.

⁹ Les pièces des marchés suivants ont été vérifiées :

1°) Marché n° 18507 Construction de 62 logements collectifs BBC (50 PLUS et 12 PLAI) du programme Montereau-Léo Lagrange B074L, 55 rue Léo Lagrange à Montereau-Fault-Yonne, soldé en 2016, pour un coût prévisionnel de conception de 525 235 € et un coût de réalisation de 7 278 856 € (dossier papier consulté sur place).

2°) Marché n° 27342 Réhabilitation de 150 logements du programme 8174L à Coulommiers (soldé en 2017).

3°) Marché à 8 lots - Détection et suppression des punaises de lit (passé en CAO du 21/02/2018).

4. DIAGNOSTIC FINANCIER RETROSPECTIF

4.1 REVUE DE L'INFORMATION COMPTABLE ET FINANCIERE

Les états réglementaires et les rapports de gestion annuels sont régulièrement validés par le conseil d'administration et présentés, ainsi que les rapports du commissaire aux comptes, à l'Assemblée générale ordinaire.

Au terme des mandats du précédent commissaire aux comptes et du suppléant, la société a procédé, après mise en concurrence, à la nomination du commissaire aux comptes et de son suppléant pour une durée de 6 ans (exercices 2016 à 2021), mandats validés en assemblée générale du 23 juin 2016. Les comptes sont certifiés chaque année sans réserve par les commissaires aux comptes.

Les comptes de 3F Seine-et-Marne sont consolidés par intégration globale par la société mère I3F. Le rapport de contrôle de l'ANCOLS n° 2018-085 de la maison mère porte sur l'analyse financière rétrospective (années 2014 à 2018) et prévisionnelle des comptes consolidés du groupe¹⁰. Le présent rapport s'y référera en tant que de besoin.

Le service comptable comprend six salariés dont un cadre financier placés sous la supervision de la responsable Gestion et Finances. La maison mère fournit les règles de comptabilisation du groupe et apporte une assistance comptable et fiscale¹¹ qu'elle refacture dans le cadre de la convention de frais généraux (cf. § 0 Convention de frais généraux). Un référentiel de procédures a été réalisé au niveau du groupe. Celui-ci s'applique à l'ensemble des entités du groupe (cf. rapport n° 2018-085 d'Immobilière 3F - SA d'HLM I3F).

Les analyses réalisées sur les fiches de situation financière et comptable (FSFC) mettent en évidence d'une part des anomalies dans la déclaration de données Harmonia et d'autre part, un manque de rigueur dans la tenue de la comptabilité de programme. Ce manque de fiabilité n'a pas permis de calculer le fonds de roulement net global à terminaison.

Les FSFC de l'exercice 2014 ne sont pas renseignées correctement et font apparaître pour l'ensemble des opérations, uniquement des financements par subventions et par fonds propres. Cela a pour conséquence des montants négatifs dans la colonne « *reste à encaisser sur financements contractés* ».

Une analyse des FSFC individuelles de 2016 à 2018 a été réalisée et a permis de mettre en évidence un nombre important de dysfonctionnements. Celles de l'exercice 2018 seront prises pour exemple. À savoir que les données prévisionnelles (budgétisation des coûts d'investissement et des financements) sont renseignées par la société-mère dans l'application ULIS et les factures liées à la maîtrise d'ouvrage (construction, travaux) sont également saisies par I3F en comptabilité. Le cadre financier récupère les données d'Ulisis, effectue des extractions de Salvia financement pour les emprunts et de la comptabilité pour les subventions et les dépenses. Ensuite, il met à jour son fichier Excel pour la tenue des FSFC. Les données prévisionnelles ne sont pas

¹⁰ Le périmètre de consolidation du groupe au titre de l'exercice 2018 concerne : Immobilière 3F, 3F Seine et Marne, 3F Nord-Artois, 3F Centre Val DE Loire, 3 F Occitanie, Immobilière Basse Seine, 3F Grand Est, Est Habitat Construction, Immobilière Rhône Alpes, 3F Sud,

¹¹ Définition et mise en œuvre des politiques financières, comptables et fiscales du groupe ; pilotage du processus budgétaire du groupe ; animation, assistance et contrôle des sociétés lors des échéances financières et comptables (prévisionnelles, y compris à terme, et d'arrêté de compte) ; réalisation de la consolidation comptable ; contrôle de gestion à partir de tableaux de bord mensuels ; expertise (montages financiers d'opérations spécifiques, gestion de dette...) ; gestion des placements ; paiement des fournisseurs ; encaissement des loyers ; apport de l'expertise Métier auprès des opérationnels (formation, négociations ponctuelles placement et/ou refinancement...)

systématiquement mises à jour par la maison-mère et 3F Seine-et-Marne n'a pas la main pour effectuer des modifications. Cela crée une distorsion entre les budgets et les réalisés. Pour 2018, il a été identifié :

- Des écarts entre la fiche récapitulative des états réglementaires et la fiche détaillée de l'organisme principalement sur les opérations terminées soldées. Ces écarts sont justifiés par la présence d'opérations jugés abandonnées dans le détail des fiches qui faussent la lecture des données du récapitulatif d'Harmonia. Ces opérations abandonnées représentent 5 millions de coûts prévisionnels, 3,1 millions d'emprunts prévisionnels et 1,2 millions de subventions prévisionnelles, supplémentaires dans Harmonia ;
- Une opération en cours sans code ni descriptif, sans coût prévisionnel présentant uniquement un emprunt contracté de 410 milliers d'euros, un reste à encaisser de 410 milliers d'euros et des dépenses comptabilisées négatives de 124 milliers d'euros ;
- 52 opérations terminées soldées présentant un besoin prévisionnel en fonds propres négatifs pour un total de 39,9 millions d'euros ;
- 5 opérations terminées soldées présentant un cout d'investissement prévisionnel négatif et des dépenses comptabilisées négatives pour 277 milliers d'euros ;
- 2 opérations terminées soldées présentant un montant de subventions notifiées négatif pour 92 milliers d'euros. Il s'agit de patrimoine du département 94 (Villeneuve le roi et Joinville le pont) cédé lors de la réorganisation de la RUF (objectif ne posséder du patrimoine que dans le département 77), il y a plusieurs années ;
- 27 opérations présentant un reste à obtenir sur financement (subventions et emprunts) négatif par rapport au prévisionnel pour 7 millions d'euros dont 6 opérations terminées soldées pour 295 milliers d'euros.
- 9 opérations terminées soldées présentant un reste à obtenir sur financement par au budget de 4 592 milliers d'euros. L'opération la plus significative se chiffre à 4,2 millions d'euros et avec un reste à comptabiliser pour 4,9 millions d'euros. Il s'agit d'un programme repris de l'OPIEVOY. Il s'agit d'une opération complètement terminée depuis 2017. Néanmoins ces écarts surviennent en 2018 alors qu'ils n'apparaissaient pas dans les FSFC 2017 ;
- La fiche récapitulative des états réglementaires 2018 fait ressortir une modification de financement de 3 334 milliers d'euros. Il s'agit en fait d'une erreur d'affectation dans Harmonia. Ce montant correspond au total des dépenses comptabilisées pour les opérations en cours en additions et remplacements de composants.

Compte tenu du fort développement du parc immobilier de la société, la bonne tenue des FSFC et leur actualisation au moins trimestrielle sont indispensables pour le pilotage financier des programmes d'investissement. La présentation actuelle des FSFC ne peut constituer un document d'information suffisamment éclairant concernant les investissements en cours et leurs financements. Ces données ne peuvent constituer un outil de pilotage financier efficient dans un contexte de fort développement du patrimoine.

La société a procédé lors du contradictoire aux rectifications des erreurs afin de rendre les calculs à terminaison désormais fiables.

4.2 ANALYSE DE L'EXPLOITATION

L'analyse financière s'appuie sur les données comptables et financières de la période 2014-2018 mises à disposition par 3F Seine-et-Marne. Elle est établie à partir de l'outil de diagnostic financier de l'ANCOLS (DIAGFIN OLS) sur la base des données issues de la plateforme Harmonia. Pour les comparaisons, le Benchmark a été réalisé sur l'ensemble des SA d'HLM situées en Île-de-France.

L'analyse financière réalisée a principalement pour objectif d'apprécier les performances d'exploitation mesurées par l'excédent brut d'exploitation (EBE) et par la capacité d'autofinancement (CAF), l'analyse du financement et la situation bilancielle de la société.

Afin d'avoir une image plus fidèle de l'activité du bailleur social, les transferts de charges d'exploitation qui correspondent à des récupérations de frais d'acte et de contentieux ont été retraités en coûts de gestion et ceux correspondant aux frais de montage, de remise en état et de commercialisation qui viendront en déduction du calcul de la réserve sur cession immobilière dans le cadre de la vente HLM ont été déduits des charges exceptionnelles. Les refacturations intragroupe ont été revalorisées en charges de personnel. La réduction de cotisation CGLLS¹² a été neutralisée en autres charges externes et en autres produits d'exploitation du fait d'une erreur dans le schéma de comptabilisation. Aussi, les coûts de production immobilisée afférents aux coûts internes de maîtrise d'ouvrage de 2014 et 2015 apparaissaient dans le calcul de la marge sur activité de promotion. Ces données ont fait l'objet d'un retraitement en coût interne de personnel.

¹² Caisse de garantie du logement locatif social.

4.2.1 Excédent brut d'exploitation

Tableau 6 : Evolution de l'excédent brut d'exploitation

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Loyers	35 651	36 520	37 484	41 660	41 794
Écart de récupération de charges	-6	-5	-189	-359	-267
Produits des activités annexes	151	147	159	228	146
Péréquation RLS					-342
Chiffre d'affaires	35 797	36 662	37 454	41 529	41 331
Production stockée	0	0	0	62	246
Coûts promotion immobilière	0	0	0	-62	-241
Marge sur activité de promotion	0	0	0	0	5
Production immobilisée	31	75	109	108	210
Produit des activités	35 828	36 737	37 563	41 637	41 546
Coût personnel (hors régie)	-5 501	-5 549	-6 084	-7 032	-7 402
Autres charges externes (hors CGLLS)	-2 216	-2 346	-2 425	-2 348	-2 693
Coût de gestion	-7 717	-7 895	-8 509	-9 379	-10 094
Charges de maintenance (y.c régie)	-3 336	-3 792	-4 207	-4 640	-4 573
Cotisation CGLLS	-204	-454	-701	-566	-629
Taxes foncières sur les propriétés bâties	-2 986	-3 024	-3 329	-3 873	-4 059
Créances irrécouvrables	-631	-629	-703	-636	-724
Excédent brut d'exploitation	20 953	20 943	20 115	22 543	21 467
Indicateur EBE/CA	58,53%	57,12%	53,71%	54,28%	51,94%
<i>Valeur de référence</i>	50,19%	50,09%	49,33%	49,35%	48,44%

Source : Etats réglementaires

L'EBE correspond à la ressource d'exploitation dégagée par l'entreprise sur une période d'activité en minorant le produit total des activités de l'ensemble des charges d'exploitation. Globalement, l'EBE est de très bon niveau représentant une moyenne annuelle de 55,12 % du chiffre d'affaires sur la période 2014 à 2018, en raison de loyers pratiqués élevés, d'une vacance maîtrisée préservant le niveau des loyers quittancés, d'une absorption de l'impact de la réduction de loyer de solidarité (RLS) par de nouveaux produits de loyers et par une baisse de la maintenance au logement en lien avec le caractère récent du parc et d'une pression allégée de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB).

Si l'EBE observé sur la période contrôlée s'établit toujours à plus de 50 % du chiffre d'affaires, la diminution constante de cet indicateur (58,5 % en 2014 contre 51,9 % du chiffre d'affaires en 2018) s'explique par des produits d'activité qui progressent moins vite que les charges d'exploitation. Pour exemple, en 2016, alors que le chiffre d'affaires augmente de 792 milliers d'euros, les coûts de gestion progressent de 613 milliers d'euros et les autres charges de 1 040 milliers d'euros. En 2018, par suite de l'application de la RLS et de la péréquation, le chiffre d'affaires baisse de 198 milliers d'euros, les coûts de gestion croissent de 715 milliers d'euros et les autres charges de 270 milliers d'euros. Les facteurs de cette gradation des charges d'exploitation correspondent à la hausse des charges de personnel, au volume de prestations intragroupes réalisées, à la renégociation à la hausse des contrats d'entretien des équipements pour adapter le niveau des prestations aux exigences de qualité et de réglementation, au niveau des travaux ponctuels de maintenance et aussi à la fin de l'exonération des immeubles mis en service (PLUS, PLAI et PLS ayant bénéficié d'avantages fiscaux sur une période de 15 ans à 25 ans).

4.2.2 Produit des activités

Tableau 7 : Evolution du produit des activités

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Loyers	35 651	36 520	37 484	41 660	41 794
Écart de récupération de charges	-6	-5	-189	-359	-267
Produits des activités annexes	151	147	159	228	146
Péréquation RLS					-342
Chiffre d'affaires	35 797	36 662	37 454	41 529	41 331
Production stockée	0	0	0	62	246
Coûts promotion immobilière	0	0	0	-62	-241
Marge sur activité de promotion	0	0	0	0	5
Production immobilisée	31	75	109	108	210
Produit des activités	35 828	36 737	37 563	41 637	41 546

Source : Etats réglementaires

Le chiffre d'affaires, qui s'élève à 41,3 millions d'euros en 2018, provient pour la quasi-totalité des loyers dont l'évolution sur la période (+17,2 %) est moindre que l'augmentation du parc (+24 %).

Les produits des loyers évoluent fortement sur toute la période compte tenu du fort développement du patrimoine, et en particulier en 2017 (+11 %) du fait notamment de la reprise de 738 logements de l'ex OPIEVOY (3 301 milliers d'euros de produits de loyers supplémentaires). En revanche, malgré une augmentation du parc de 388 logements en 2018¹³ par rapport à 2017, il est constaté une quasi-stabilité du montant des loyers. La RLS a généré une baisse de 1 473 milliers d'euros des loyers quittancés. Dans le cadre du lissage de la RLS, la modulation exceptionnelle intégrée à la cotisation de base CGLLS constitue une charge complémentaire de 342 milliers d'euros. En 2018, le dispositif RLS représente 3,76 % des loyers des logements conventionnés de 3F Seine-et-Marne.

L'analyse des financements des logements démontre des loyers pratiqués élevés (cf. § 6.3.1 Politique de Loyers). Les PLS et les PLI¹⁴ représentent 10 % du parc locatif. Alors que le loyer mensuel moyen au m² s'élève à 5,88 euros celui des PLI se situe à 10,62 euros et celui des PLS à 9,48 euros¹⁵.

L'analyse de l'évolution du loyer moyen par logement met en évidence une baisse du loyer moyen par logement entre 2016 et 2018.

¹³ En 2018, 442 logements ont été livrés et 54 logements ont été vendus. L'impact global des mouvements sur le parc social entre 2017 et 2018 s'élève à 388 logements.

¹⁴ PLS : prêt locatif social – PLI : prêt locatif intermédiaire.

¹⁵ Source : recueil de données « Patrimoine » rempli par la SA d'HLM 3F Seine-et-Marne. Loyers mensuels pratiqués estimés au 1er janvier 2020.

Tableau 8 : Evolution du loyer moyen au logement

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Loyers en milliers d'euros	35 651	36 520	37 484	41 660	41 794
Nombre de logements gérés	6 502	6 549	6 744	7 677	8 065
Loyer moyen au logement en euros	5 483	5 576	5 558	5 427	5 182

Source : Etats réglementaires

En 2017, nonobstant la reprise de 738 logements de l'OPIEVOY, le loyer moyen par logement diminue et passe de 5 558 euros à 5 427 euros. Cette baisse s'explique par des produits locatifs moindres sur le patrimoine OPIEVOY repris (en moyenne 4 473 euros par logement) que sur le reste du parc (en moyenne 5 528 euros par logement).

L'évolution des produits des loyers entre 2016 et 2018 tient sa source d'une combinaison d'évènements ci-après explicités¹⁶. L'accroissement du parc (442 logements livrés en 2018, impact « année pleine » des loyers des logements mis en service en 2017) a permis un volume supplémentaire de loyers de 2 106 milliers d'euros. À *contrario*, le gel des loyers imposés par la loi de finance 2018, l'impact de la RLS sur les loyers conventionnés, les variations liées à la vacance technique et commerciale, à la rotation des logements ont entraîné une baisse des loyers quittancés de l'ordre de 1 877 milliers d'euros. L'association des mouvements de patrimoine et des variations des prix pratiqués (livraisons, vente HLM) a généré une augmentation de 95 milliers d'euros des produits d'exploitation. Pour exemple, les 54 logements vendus correspondant pour la plupart à des PLI non conventionnés avec anciennement des niveaux de loyers élevés ont été « remplacés » par un nombre plus important de logements entrants dans le parc, essentiellement financés par PLAI et PLUS¹⁷, conventionnés dont les niveaux de loyers sont initialement moindres et directement impactés par la RLS.

La vacance globale des logements, des garages et des parkings représente 3,4 % des loyers en moyenne annuelle sur la période 2015-2018¹⁸, ce qui montre une bonne maîtrise globale du risque locatif lié à la vacance. Elle représente 874 milliers d'euros pour les logements (loyers et charges locatives) et 501 milliers d'euros pour les garages et les parkings en 2018 (cf. § [2.2.2 Situation de la vacance et de la rotation](#)).

Les produits des activités annexes se composent principalement de la facturation de prestations de syndic de copropriétés et du produit des locations d'emplacement pour les antennes de téléphonie.

¹⁶ L'analyse a été faite via le calcul de l'effet prix-volume.

¹⁷ PLAI : prêt locatif aidé d'insertion – PLUS : prêt locatif à usage social.

¹⁸ Les éléments financiers utilisés sont tirés des dossiers individuels de situation (DIS) 2017 et 2018 de 3F Seine-et-Marne.

La marge sur activité de promotion de 5,4 milliers d'euros constatée en 2018 concerne une opération en accession à la propriété, construite en VEFA¹⁹ (TVA à 20 %) de 15 logements à Vert-Saint-Denis livrés en décembre 2018 pour lesquels la commercialisation a débuté en 2016.

4.2.3 Coûts de gestion

Au 31 décembre 2018, les coûts de gestion se décomposent entre les coûts de personnel (73 %), impactés notamment par la refacturation des prestations intra-groupe, et les frais généraux (27 %).

Sur la période contrôlée, le niveau des coûts de gestion oscille autour des valeurs de référence des SA d'HLM d'Île-de-France. Ils enregistrent une tendance à la hausse en pourcentage des loyers : inférieurs de 3,8 points à la médiane en 2014, ils s'en rapprochent en 2018 du fait d'un produit de loyers qui augmente moins vite que le parc locatif. Les coûts de gestion augmentent de 715 milliers d'euros en 2018 portant leur montant à 10 094 milliers d'euros (contre 9 379 milliers d'euros en 2017) représentant 1 252 euros en moyenne par logement (valeur de référence : 1 241 euros en moyenne par logement).

Tableau 9 : Evolution des coûts de gestion

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Charges de personnel	3 605	3 760	4 100	4 819	4 918
Redevances de sous-traitance générale (prestations personnel I3F)	2 650	2 170	2 528	2 916	3 043
Personnel extérieur à l'organisme	15	42	4	6	4
Déduction pour coûts internes de la production immobilière et	-770	-422	-548	-710	-563
Coûts de personnel (1)	5 501	5 549	6 084	7 032	7 402
Achats non stockés de matériel et fournitures	260	283	268	286	198
Primes d'assurances	245	376	425	435	562
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	816	892	1 088	940	1 194
Récupération des frais d'actes et de contentieux liés aux impayés			-125	-149	-124
Publicité, publications, relations publiques	43	53	64	57	89
Déplacements, missions et réceptions	184	207	193	223	247
Autres services extérieurs	813	922	1 102	1 026	1 038
Déduction pour cotisations CGLLS	-204	-454	-701	-566	-629
Déduction pour mutualisation FNAP-CGLLS		-30	0	0	0
Impôts, taxes et versements assimilés (hors rémunérations)	53	89	81	89	79
Redevances et charges diverses de gestion courante	6	7	27	6	39
Autres charges externes (2)	2 216	2 346	2 425	2 348	2 693
Coût de gestion normalisé (3) = (1) + (2)	7 717	7 895	8 509	9 379	10 094
Nombre de logements et équivalent logement gérés (4)	6 502	6 549	6 744	7 677	8 065
Coût de gestion normalisé au logement et équivalent logement gérés = (3)/(4)	1 187	1 206	1 262	1 222	1 252
<i>Valeurs de référence</i>	1 328	1 195	1 253	1 308	1 241
Loyers (5)	35 651	36 520	37 484	41 660	41 794
Coût de gestion normalisé / Loyers = (3)/(5)	21,65%	21,62%	22,70%	22,51%	24,15%
<i>Valeurs de référence</i>	25,47%	23,13%	23,20%	24,87%	24,44%
Coût de personnel normalisé / Loyers = (1)/(5)	15,43%	15,20%	16,23%	16,88%	17,71%
<i>Valeurs de référence</i>	12,90%	13,18%	12,78%	12,40%	12,41%
Coût des autres charges normalisé / Loyers = (2)/(5)	6,22%	6,42%	6,47%	5,64%	6,44%
<i>Valeurs de référence</i>	11,85%	10,88%	11,08%	11,19%	11,35%

Source : Etats réglementaires

¹⁹ Vente en l'état futur d'achèvement.

➤ **Les coûts de personnel**

Obs 1 : **Considérant le volume des prestations de services mises à disposition par la société-mère, 3F Seine-et-Marne doit veiller à contenir l'augmentation de ses coûts de gestion, dont les charges de personnel sont la principale composante.**

Les charges de personnel représentent 4 918 milliers d'euros en 2018, enregistrant une augmentation sur la période de + 36 %, supérieure à celle du parc (+ 24 %). Majorées des coûts salariaux des prestations de service I3F de 3 043 milliers d'euros, retraitées des coûts internes de production immobilisée et des frais de personnel intérimaire, les coûts de personnel s'établissent à 7 402 milliers d'euros représentant 17,7 % des loyers (valeur de référence : 12,4 %), soit un niveau très au-dessus des autres SA d'HLM d'Île-de-France.

Il est constaté un poids important des charges de personnel au vu des prestations de services réalisées par la société-mère (cf. § [3.3.2 Convention de frais généraux](#)).

L'exercice 2017 connaît la plus forte hausse des charges de personnel (+ 719 milliers d'euros par rapport à l'exercice précédent, soit une variation de + 18 % entre 2016 et 2017) résultant pour l'essentiel de la création de 4 postes administratifs et 7 postes de gardiens (dont 6 provenant de l'ex OPIEVOY) mais aussi de la mise en place du 13^{ème} mois pour les gardiens.

Au 31 décembre 2018, le personnel administratif représente 44 % des effectifs (soit 47 salariés) et le personnel d'immeuble (de proximité) 56 % des effectifs (soit 59 salariés).

➤ **Les frais généraux (ou autres charges externes)**

Relativement stables entre 2014 et 2018 avec une progression moyenne de 5 % par an, les frais généraux s'établissent à 2 693 milliers d'euros à fin 2018.

Les primes d'assurance augmentent de 127 milliers d'euros entre 2017 et 2018. Cette augmentation est liée en partie à la progression des dépenses en assurance multirisque (+31 milliers d'euros), fonction des livraisons intervenues et des nouvelles surfaces facturées en 2018, mais aussi par la hausse des dépenses d'assurance dommage ouvrage (+ 99 milliers d'euros), en lien avec l'accroissement des chantiers lancés en 2018.

Les rémunérations intermédiaires et les honoraires non récupérables progressent de 254 milliers d'euros entre 2017 et 2018. Dans ce poste de dépenses deux variations significatives sont identifiées : les rémunérations de gestion de syndic diminuent de 88 milliers d'euros du fait des régularisations de charges créditrices, et les honoraires de commercialisation augmentent de 229 milliers d'euros à la suite de la hausse des ventes de logements en 2018 par rapport à 2017.

Entre 2017 et 2018, les autres services extérieurs restent quasi invariables. L'accroissement est de 12 milliers d'euros.

4.2.4 Maintenance

Les coûts d'intervention pour le patrimoine social comprennent l'entretien courant, le gros entretien et les additions et le remplacement de composants.

Tableau 10: Intervention sur le parc

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Charges d'exploitation liée aux immeubles	401	421	449	440	656
Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	642	615	623	791	605
Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	2 292	2 756	3 135	3 409	3 311
Maintenance locative en régie - Coût du personnel		-			
Maintenance locative en régie - Consommations		-			
Coût de la maintenance (1)	3 336	3 792	4 207	4 640	4 573
Additions et remplacement de composants	10 519	8 333	2 915	4 733	3 484
Coût total entretien du parc (2)	13 855	12 125	7 122	9 373	8 057
Nombre de logements et équivalent logement gérés (3)	6 502	6 549	6 744	7 677	8 065
Coût de la maintenance au logement en euros (4) = (1) / (3)	513	579	624	604	567
<i>Valeurs de référence</i>	751	755	734	727	695
Loyers (5)	35 651	36 520	37 484	41 660	41 794
Coût de la maintenance / Loyers (6) = (1) / (5)	9,36%	10,38%	11,22%	11,14%	10,94%
<i>Valeurs de référence</i>	13,14%	13,90%	13,74%	14,11%	12,83%
Coût total d'intervention sur le parc au logement (7) = (2) / (3)	2 131	1 851	1 056	1 221	999
<i>Valeurs de référence</i>	1 220	1 200	1 387	1 215	1 289

Source : Etats réglementaires

Le coût de maintenance de 4 573 milliers d'euros en 2018 a progressé (+ 37 %) sur la période contrôlée, pour partie liée à l'augmentation du parc locatif (+ 24 %). Ramené au logement, le ratio au logement passe de 513 euros en 2014 à 567 euros en 2018. L'effort de maintenance moyen sur les 5 années est de 577 euros, soit un niveau inférieur à celui constaté dans les autres SA d'HLM d'Île-de-France sur la même période (733 euros par logement). Toutefois, le patrimoine de la SA d'HLM 3F Seine-et-Marne est récent avec un âge calculé de 26 ans contre 37 ans pour le parc des SA d'HLM d'Île-de-France (Réf. DIS 2017), avec près du quart du parc immobilier construit depuis moins de dix ans.

3F Seine-et-Marne ne dispose pas de régie. Les interventions ponctuelles sont faites par des prestataires sous contrat avec la société. À noter qu'en 2018, l'organisme a signé un contrat multiservice dont le total annuel des dépenses d'entretien et réparations s'élevait à 464 milliers d'euros. Le périmètre concerné par ce contrat correspond aux parties communes (électricité, réseaux de distribution d'eau, du second œuvre de menuiserie) et la robinetterie des équipements privés.

Le coût d'intervention sur le patrimoine au logement passe de 2 131 euros en 2014 à 999 euros en 2018. En 2014 et 2015, le coût total d'entretien du parc au logement est supérieur aux valeurs de référence et met en évidence la réhabilitation de programmes en mauvais état, anciens ou repris d'Emmaüs Habitat en 2011 ou d'I3F en 2008. Pour exemple :

- Programme B019L de 106 logements, Joliot Curie à Champs-sur-Marne (ex-Emmaüs), pour 1 924 milliers d'euros ;
- Programme B041L de 112 logements, au square Leon Blum de Meaux (ex-Emmaüs), pour 3 327 milliers d'euros ;
- Programme B175L de 163 logements, du Mée-sur-Seine (ex I3F), pour 2 165 milliers d'euros ;
- Programme 8133L de 239 logements construits en 1977 et 1978, situé à Villeparisis, pour 5 459 milliers d'euros ;
- Programme 8154L de 153 logements construits en 1980, situé également à Villeparisis, pour 3 593 milliers d'euros.

En 2018, le coût d'intervention sur le patrimoine au logement de 999 euros se situe au-dessous des valeurs de référence de 1 289 euros. Cette situation est à mettre en perspective avec la jeunesse du parc locatif et avec l'effort d'investissement réalisé les années précédentes. À noter que le bailleur a mis en place un suivi de l'état du patrimoine. La cotation est par niveau d'urgence, par axe du patrimoine (équipements et parties communes, parties privatifs, éléments sensibles pour la sécurité...) et par programme.

Depuis l'exercice 2016, la société effectue une évaluation de la provision pour gros entretien (PGE) fondée sur un plan de travaux triennal (ravalements, peinture et rénovation des parties communes, peinture des menuiseries extérieures supérieurs à 50 000 euros). La méthode de calcul de la PGE et son montant sont validés lors de la certification des comptes.

Les groupes immobiliers visités par l'ANCOLS n'ont pas révélé de dysfonctionnements techniques (cf. § [6.4.5 Visite de patrimoine](#)), cependant une attention particulière devra être portée sur la qualité de services mise en place par le bailleur (cf. § 6.4.3 Enquête de satisfaction des locataires).

4.2.5 Autres charges

4.2.5.1 Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties

Bien qu'en augmentation sur la période sous contrôle, la TFPB, s'élevant à 4 059 milliers d'euros en 2018, représente 503 euros par logement (valeur de référence : 594 euros), soit un ratio cohérent avec le patrimoine récent de la société avec 62,9 % du patrimoine (5 074 logements) assujetti à la taxe foncière. Par ailleurs, la société bénéficie d'un abattement de 30 % sur la TFPB sur les 1 461 logements situés en QPV pour un montant de 367 milliers d'euros. Les augmentations les plus significatives sont liées à la fois à l'accroissement du taux départemental qui passe en 2016 de 15,70 % à 18 % mais aussi à la fin de l'exonération de la TFPB sur les programmes les plus anciens.

Pour mémoire, sont enregistrés en produits exceptionnels les dégrèvements consécutifs aux travaux d'adaptation de logements aux personnes à mobilité réduite (30 milliers d'euros) et aux économies d'énergie (456 milliers d'euros).

4.2.5.2 Créances irrécouvrables

Entre 2014 et 2018, le montant des créances locatives passées en pertes annuellement s'élève en moyenne à 665 milliers d'euros et représente environ 1,73 % des loyers. Ces créances irrécouvrables regroupent essentiellement les impayés sur les loyers et charges locatives non-recouvrables. La perte définitive de la créance totale ou partielle, s'apprécie selon divers critères que sont la prescription commerciale à la suite de relances infructueuses, de la disparition du locataire (décès, parti sans laisser d'adresse, recherches infructueuses...) ou encore une décision de justice. Ces sommes enregistrées en pertes semblent insuffisantes au regard du niveau du stock d'impayés en progression sur la période contrôlée (8 085 milliers d'euros en 2014 contre 9 801 milliers d'euros en 2018). La gestion des impayés est analysée au paragraphe [6.4.6 Politique de suivi des créances et des impayés](#).

4.2.6 Capacité d'autofinancement, résultats

Tableau 11 : Evolution de la CAF et du résultat net comptable

Rubriques	Exercice 2014		Exercice 2015		Exercice 2016		Exercice 2017		Exercice 2018	
	Montant	%								
Excédent brut d'exploitation	20 953	58,53%	20 943	57,12%	20 115	53,71%	22 543	54,28%	21 467	51,94%
Autres produits d'exploitation	106		149		1 742		946		85	
Autres charges d'exploitation			-30		0		0		0	
Dotations aux amortissements	-9 809		-10 642		-11 611		-12 797		-14 135	
Dotations aux provisions et dépréciations d'exploitation	-6 690		-7 633		-5 836		-3 350		-3 147	
Reprises provisions et dépréciations d'exploitation	5 458		6 815		5 822		2 752		3 027	
Résultat d'exploitation	10 018	27,99%	9 602	26,19%	10 232	27,32%	10 094	24,31%	7 297	17,65%
<i>Valeurs de référence</i>		21,48%		20,78%		18,98%		18,81%		14,98%
Produits financiers divers	386		415		396		429		280	
Reprises financières	0		0		0		0		0	
Produits financiers	386	1,08%	415	1,13%	396	1,06%	429	1,03%	280	0,68%
Intérêts sur financements locatifs	-5 194		-5 009		-4 562		-4 898		-5 334	
Autres charges d'intérêt	-2		-12		-7		-5		-49	
Charges d'intérêts	-5 196		-5 021		-4 569		-4 904		-5 383	
Autres charges financières	0		0		0		0		-1	
Dotations financières	0		0		0		0		0	
Charges financières	-5 196	14,52%	-5 021	13,69%	-4 569	12,20%	-4 904	11,81%	-5 384	13,03%
Résultat financier	-4 810	13,44%	-4 605	12,56%	-4 172	11,14%	-4 474	10,77%	-5 104	12,35%
<i>Valeurs de référence</i>		13,42%		12,56%		11,14%		11,22%		10,57%
Résultat courant	5 208	14,55%	4 996	13,63%	6 060	16,18%	5 620	13,53%	2 193	5,31%
<i>Valeurs de référence</i>		7,90%		8,70%		7,51%		8,88%		5,35%
Subventions d'investissement	352		1 581		804		950		1 100	
Cessions d'actifs immobilisés	4 289		5 733		3 814		4 209		6 663	
VNC des immobilisations sorties	-892		-952		-1 092		-714		-1 029	
Autres produits et charges exceptionnels	-46		106		470		657		1 286	
Dotations et reprises exceptionnelles	-160		79		-47		1		-280	
Résultat exceptionnel	3 543	9,90%	6 547	17,86%	3 948	10,54%	5 103	12,29%	7 740	18,73%
<i>Valeurs de référence</i>		7,06%		8,56%		8,26%		9,92%		10,96%
Résultat net avant impôt	8 751	24,45%	11 543	31,49%	10 008	26,72%	10 722	25,82%	9 933	24,03%
Impôt sur les bénéfices	-4		-4		-7		-7		0	
Résultat net comptable	8 748	24,44%	11 540	31,48%	10 000	26,70%	10 715	25,80%	9 933	24,03%
<i>Valeurs de référence</i>		16,26%		18,56%		15,82%		18,10%		15,75%
CAF courante	15 865	44,32%	16 053	43,79%	17 296	46,18%	18 591	44,77%	16 218	39,24%
<i>Valeurs de référence</i>		37,41%		38,36%		38,23%		38,84%		38,14%
CAF brute	16 199	45,25%	16 558	45,16%	18 148	48,45%	19 664	47,35%	17 734	42,91%
<i>Valeurs de référence</i>		38,54%		40,33%		38,67%		40,38%		39,66%

Source : Etats réglementaires

Le tableau, ci-dessus, précise les données qui participent au calcul des agrégats importants que sont la capacité d'autofinancement (cf. § 4.2.6.1) et le résultat net comptable (cf. § 4.2.6.2).

4.2.6.1 Capacité d'autofinancement et autofinancement

La CAF brute²⁰ permet d'apprécier le flux net de trésorerie dégagé par l'exploitation, à l'exclusion des produits de cession, avant remboursement des emprunts locatifs, pour contribuer au financement des investissements. La CAF, qui est le principal indicateur de profitabilité, est de bon niveau sur toute la période 2014-2017 (en moyenne 46,6 %) et se situe bien au-dessus des valeurs de référence (en moyenne 39,4 %). En 2018, la CAF brute connaît un léger recul (-4,4 %) lié à la baisse de l'EBE (-1 076 milliers d'euros), des produits d'exploitation (-861 milliers d'euros) et des produits financiers (-149 milliers d'euros) mais également lié à la hausse des charges d'intérêts (+479 milliers d'euros). La justification de ses variations est exposée au paragraphe [4.2.6.2 Résultat comptable](#).

²⁰ La CAF brute est calculée à partir de l'EBE auquel sont ajoutés les produits et retranchés les charges suivantes : +/- autres produits et charges d'exploitation + produits financiers divers - charges d'intérêts et autres charges financières +/- autres produits et charges exceptionnels - impôts sur les bénéfices. Elle correspond à toute la trésorerie générée par l'organisme du fait de son activité, hors cessions d'immobilisations.

Tableau 12 : Evolution de l'autofinancement

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014		Exercice 2015		Exercice 2016		Exercice 2017		Exercice 2018	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
CAF brute	16 199	45,25%	16 558	45,16%	18 148	48,45%	19 664	47,35%	17 734	42,91%
Remboursement des emprunts locatifs	11 708		11 993		13 715		14 749		15 657	
Variation des intérêts compensateurs (si non différés)	529		-		295		187		105	
Autofinancement net HLM (a)	3 962	11,07%	4 565	12,45%	4 138	11,05%	4 728	11,38%	1 972	4,77%
<i>Valeurs de référence</i>		11,70%		12,31%		11,02%		11,38%		9,17%
Total des produits financiers (compte 76) (b)	386		415		396		429		280	
Total des produits d'activité (comptes 70) (c)	44 482		45 277		46 560		52 141		53 690	
Charges récupérées (comptes 703) (d)	8 680		8 610		8 917		10 253		11 750	
Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM (e) : (b + c - d)	36 189		37 082		38 039		42 317		42 220	
Ratio d'autofinancement net HLM (en %) : (a) / (e)		10,95%		12,31%		10,88%		11,17%		4,67%
<i>Valeurs de référence</i>		10,96%		11,81%		10,83%		10,33%		9,02%

Source : Etats réglementaires

L'augmentation de l'encours des dettes est liée au fort développement du parc immobilier et des travaux d'amélioration. Les remboursements d'emprunts locatifs augmentent sur la période, représentant près de 37,9 % du chiffre d'affaires fin 2018 contre 32,7 % en 2014. L'autofinancement net HLM²¹ est de bon niveau sur la période 2014 à 2017. Il fléchit en 2018 compte tenu d'une stabilisation des produits de loyers par rapport à l'exercice précédent liée à l'application de la RLS et de remboursements d'emprunts atteignant 15 657 milliers d'euros (contre 14 749 milliers d'euros en 2017). Rapporté au chiffre d'affaires majoré des produits financiers, le ratio d'autofinancement net HLM reste largement au-dessus des seuils d'alerte réglementaires²².

À titre d'information, le rachat de 738 logements du patrimoine de l'ex OPIEVOY repris en gestion au 1er janvier 2017 a eu un impact positif de 843 milliers d'euros sur l'autofinancement net de l'exercice 2017 selon les éléments chiffrés communiqués au conseil d'administration du 25 avril 2018.

²¹ L'autofinancement net est calculé selon la méthode introduite par le décret n° 2014-1151 du 7 octobre 2014 (article R. 423-1-4 du CCH). Est désormais pris en compte dans le calcul de cet indicateur l'ensemble des remboursements en capital des emprunts portant sur l'activité locative de l'organisme, y compris les opérations démolies et cédées ainsi que les sorties de composants. Le chiffre d'affaires intègre désormais également les produits financiers.

²² Arrêté du 10 décembre 2014 fixant le mode de calcul du ratio et les taux appliqués aux dispositifs prévus aux articles R. 423-9 et R. 423-70 du code de la construction et de l'habitation, ratio fixé à 0 % sur un exercice et à 3 % en moyenne annuelle sur les 3 exercices consécutifs.

4.2.6.2 Résultat comptable

Les autres produits d'exploitation des exercices sont composés pour l'essentiel par les produits nets (aide nette de contribution) perçus par la société dans le cadre du dispositif de mutualisation financière HLM instauré au 1^{er} janvier 2015. En 2016, 3F Seine-et-Marne a perçu 1 657 milliers d'euros d'aides au titre de l'accompagnement à l'effort d'investissement en construction neuve et en réhabilitation (contre 570 milliers d'euros en 2017). En 2018, les produits liés à la mutualisation étaient nuls. Les dotations aux immobilisations sont en forte hausse, passent de 9 809 milliers d'euros en 2014 à 14 135 milliers d'euros en 2018 et suivent le développement du parc locatif. Après prise en compte de l'EBE et des diverses dotations aux provisions et reprises, le résultat d'exploitation reste de bon niveau sur toute la période contrôlée.

Les résultats financiers sont structurellement déficitaires. Les produits financiers (280 milliers d'euros en 2018) correspondent aux revenus des actions et du livret A et représentent 1 % des loyers sur la période de contrôle. En effet, la trésorerie est mobilisée dans le portage financier des opérations d'investissements en cours. Malgré une progression de l'encours de la dette liée au développement du parc immobilier, les charges d'intérêts sur financement locatif restent modérées représentant 5 millions d'euros par an en moyenne (5,4 millions d'euros en 2018) sous l'effet des taux particulièrement bas pratiqués (cf. § [4.5 Analyse de la dette](#)).

Les résultats exceptionnels sont élevés, en particulier en 2015 et 2018, avec un montant de 6 547 milliers d'euros en 2015 et 7 740 milliers d'euros en 2018. Outre les subventions d'investissement virées au résultat (1 581 milliers d'euros en 2015 et 1 100 milliers d'euros en 2018), les plus-values nettes de cessions d'actifs immobilisés participent pour une part non négligeable à la formation du résultat exceptionnel (4 781 milliers d'euros en 2015 et 5 635 milliers d'euros en 2018). Ces dernières composantes représentent 68 % du résultat net comptable à fin 2018.

L'impôt sur les sociétés (IS) concerne essentiellement les dividendes. Les logements financés initialement par des PLI représentent moins de 10 % du parc locatif et sont exonérés de l'IS conformément à l'article L 411-2 du code de la construction et de l'habitation²³.

Les résultats nets comptables sont de bon niveau sur toute la période de contrôle se situant à presque 10 points en moyenne au-dessus des valeurs de référence.

4.3 ANALYSE DE LA SITUATION FINANCIERE

L'analyse de la situation financière a pour objectif de vérifier que les ressources détenues à long terme financent au moins l'actif immobilisé, que le niveau de dépendance financière de la société vis-à-vis des financements extérieurs est raisonnable et que le cycle d'exploitation dégage une ressource en fonds de roulement ou, dans le cas contraire, que le besoin en fonds de roulement est financé par l'excédent des ressources à long terme.

²³ La construction, l'acquisition, l'amélioration, l'attribution, la gestion et la cession de logements locatifs à loyers plafonnés, lorsqu'elles sont destinées à des personnes dont les revenus sont inférieurs aux plafonds maximums fixés par l'autorité administrative pour l'attribution des logements locatifs conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 831-1 et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources. Font toutefois partie du service d'intérêt général, jusqu'au 1er janvier 2020, les opérations susmentionnées destinées à des personnes de revenu intermédiaire dont les ressources ne dépassent pas les plafonds fixés au titre IX du livre III, lorsque les logements correspondants représentent moins de 10 % des logements locatifs sociaux mentionnés à l'article L. 302-5 détenus par l'organisme.

Tableau 13 : Bilan fonctionnel

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Capital et réserves nets des participations (a)	116 427	131 049	143 772	153 526	164 025
Résultat de l'exercice (b)	8 748	11 540	10 000	10 715	9 933
Subventions nettes d'investissement (d)	29 815	34 649	40 550	45 123	48 275
Capitaux propres (e)=(a)+(b)+(c)+(d)	154 990	177 237	194 322	209 364	222 234
Provisions pour gros entretien (f)	1 675	2 051	1 302	1 524	1 425
Autres provisions pour risques et charges (g)	1 226	1 126	1 283	1 406	1 415
Amortissements et dépréciations (h)	67 960	76 998	88 324	100 839	114 903
Ressources propres (i)=(e)+(f)+(g)+(h)	225 851	257 411	285 231	313 133	339 977
Dettes financières (j)	283 246	301 176	346 486	386 277	414 297
Ressources stables (k)=(i)+(j)	509 097	558 587	631 717	699 410	754 274
Immobilisations d'exploitation brutes (l)	502 863	544 736	619 975	680 380	740 380
Fonds de roulement économique (m)= (k)-(l)	6 234	13 852	11 742	19 029	13 895
Immobilisations financières (n)	338	356	358	419	480
Fonds de roulement net global (FRNG) = (m)-(n)	5 896	13 496	11 384	18 611	13 414
Besoin de Fonds de Roulement (BFR) = (r)+(s)+(t)+(u)-(v)-(w)	-807	1 646	6 791	9 968	8 005
Valeurs mobilières de placement et disponibles (x)	10 911	17 182	9 746	15 738	9 424
Concours bancaires courants et découverts (y)	1 445	2 504	2 198	3 813	555
Dépôts et cautionnements reçus (z)	2 763	2 829	2 955	3 282	3 459
Trésorerie nette (A) = (x)-(y)-(z)	6 703	11 849	4 593	8 643	5 410
<i>Valeurs de référence</i>	3,71%	3,14%	3,74%	3,07%	3,50%
Report immobilisations financières (B)	338	356	358	419	480
Trésorerie potentielle (A) + (B)	7 041	12 205	4 951	9 062	5 890

Source : Etats réglementaires

4.3.1 Fonds de roulement net global

Les grands équilibres financiers de haut de bilan sont retracés par le fonds de roulement net global (FRNG). Il mesure, en fin d'exercice, les ressources stables de l'organisme (capitaux propres, subventions d'investissement, emprunts) restant à sa disposition pour réaliser des investissements. Le fonds de roulement net global à terminaison (FRNGT), lui, tient compte des mêmes données mais à terminaison des opérations en cours, comme si les coûts des investissements étaient comptabilisés, les emprunts encaissés et les subventions notifiées pour les opérations engagées.

Le FRNG, qui résulte de la différence entre les emplois et les ressources stables, est positif sur toute la période 2014 à 2018. La société respecte donc les grands équilibres financiers mais se situe néanmoins à un niveau très en deçà des valeurs de référence. Cet agrégat est impacté par la nette progression des immobilisations d'exploitation brutes, de 237 517 milliers d'euros sur la période, en lien avec l'évolution du patrimoine. Le FRNG d'un montant de 13 414 milliers d'euros en 2018 couvre 175 jours de charges courantes (hors dotation) et représente l'équivalent de 1 663 euros par logement (valeurs du groupe I3F : 134 jours de charges courantes et 1 200 euros par logement).

Les capitaux propres progressent de 67 millions d'euros sur la période, compte tenu du bon niveau des résultats des exercices s'élevant à 51 millions d'euros en cumulé sur les 5 exercices (tenant compte d'un montant total de 25 millions euros de produits de cessions d'actifs immobilisés), d'une augmentation de capital de 6 millions d'euros et d'une variation des subventions nettes d'investissement de 18 millions d'euros.

En effet, compte tenu de l'intensification de la production de logements neufs et des travaux d'amélioration prévus dans le cadre du Plan à Moyen Terme (PMT) 2015-2024 validé par le CA du 16 décembre 2014, l'Assemblée Générale Extraordinaire du 23 avril 2015 a autorisé une augmentation de capital d'un montant de 6 millions d'euros effective en septembre 2015.

La société a versé régulièrement des dividendes à ses actionnaires, ALI et I3F, qui ont représenté un montant cumulé de 1 113 milliers d'euros sur la période de 2014 à 2018.

Les ressources stables s'élèvent à 754 millions d'euros fin 2018, en progression de 48,2 % par rapport à 2014. Elles sont composées à 55 % des dettes financières qui passent de 283 millions en 2014 à 414 millions d'euros en 2018 (+46,3 %). Parallèlement, les immobilisations d'exploitation brutes augmentent de 47,2 % atteignant 740 millions d'euros fin 2018 (contre 503 millions d'euros en 2014).

4.3.2 Indépendance financière

Tableau 14 : Analyse de l'indépendance financière

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Ressources propres	225 851	257 411	285 231	313 133	339 977
Ressources stables	509 097	558 587	631 717	699 410	754 274
Ressources propres / Ressources stables	44,36%	46,08%	45,15%	44,77%	45,07%
Valeurs de référence	53,88%	55,05%	55,37%	55,41%	55,34%

Source : Etats réglementaires

Le ratio d'indépendance financière, qui mesure le poids des ressources propres (y compris les amortissements et provisions enregistrés au bilan) par rapport aux ressources stables, s'établit à 45,1 % en 2018, soit un ratio inférieur de 10 points par rapport à celui des valeurs de référence (55,7 % pour la société mère et 55,3 % pour les autres ESH²⁴ d'Île-de-France). Cette situation est à mettre en perspective d'une part avec la jeunesse du parc et de la forte activité des dernières années (mises en service de logements neufs et réhabilitations livrées) et d'autre part avec les leviers financiers négociés avec l'organisme de tutelle.

L'adossement de 3F Seine-et-Marne au groupe Action Logement lui permet de s'assurer une bonne soutenabilité financière, notamment par l'accompagnement dans le cadre des investissements mais aussi par le biais d'opérations de recapitalisation.

Les ressources propres tiennent compte d'une augmentation de capital de 6 millions d'euros intervenue en septembre 2015, d'un bon niveau de la CAF sur la période de contrôle et de produits de cession d'actifs importants. Dans le contexte de poursuite de l'activité dynamique de production de logements neufs et de réhabilitations de la société prévue dans le plan moyen terme (PMT) 2019-2027, l'actionnaire ALI a décidé, lors de son AGE du 19 juin 2019, une nouvelle augmentation de capital de 2,6 millions d'euros et une autre à intervenir en 2020 d'un montant indicatif de 2,5 millions d'euros ajustable en fonction de l'évaluation ultérieure des résultats du PMT.

²⁴ Entreprise sociale pour l'Habitat (ESH)

4.3.3 Besoin en fonds de roulement (BFR)

Tableau 15 : Evolution du besoin en fonds de roulement

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014		Exercice 2015		Exercice 2016		Exercice 2017		Exercice 2018	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
Stocks et encours liés à la promotion immobilière (o)	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	434	0,06%	666	0,09%
Emprunts promotion immobilière (p)	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
SCI, SCCV et SCCC - produits constatés d'avances sur cessions (q)	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
Portage accession et opérations d'aménagement (r) (o)-(p)+(q)	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	434	0,06%	666	0,09%
Créances locataires et acquéreurs (s)	1 472	0,29%	891	0,16%	1 640	0,26%	1 873	0,27%	2 585	0,34%
Subventions à recevoir (t)			0	0,00%	11 604	1,84%	12 133	1,73%	8 861	1,17%
Autres actifs réalisables (u)	6 409	1,26%	8 563	1,53%	3 298	0,52%	3 060	0,44%	3 113	0,41%
Dettes sur immobilisations (v)	1 638	0,32%	3 228	0,58%	2 430	0,38%	655	0,09%	589	0,08%
Dettes d'exploitation et autres (w)	7 050	1,38%	4 581	0,82%	7 321	1,16%	6 877	0,98%	6 630	0,88%
Besoin de Fonds de Roulement (BFR) (r)+(s)+(t)+(u)-(v)-(w)	-807	-0,16%	1 646	0,29%	6 791	1,07%	9 968	1,43%	8 005	1,06%
<i>Valeurs de référence</i>		0,85%		0,96%		0,66%		0,42%		0,32%

Source : Etats réglementaires

Au 31 décembre 2018, le BFR qui s'élève à 8 005 milliers d'euros, correspond à la somme que la société doit financer à court terme pour couvrir le besoin résultant des décalages de trésorerie entre la perception des recettes et le paiement des dépenses. Les créances sont constituées pour l'essentiel par les créances locataires et les subventions notifiées en attente d'encaissement. Les dettes (7 220 milliers d'euros) comprennent en particulier des dettes fournisseurs et des dettes fiscales et sociales. Le portage des opérations d'accession à la propriété concourt à la formation du BFR à hauteur de 666 milliers d'euros.

4.3.4 Trésorerie

Tableau 16 : Evolution de la trésorerie

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014		Exercice 2015		Exercice 2016		Exercice 2017		Exercice 2018	
	Montant	%								
Valeurs mobilières de placement et disponibilités (x)	10 911	2,14%	17 182	3,08%	9 746	1,54%	15 738	2,25%	9 424	1,25%
Concours bancaires courants et découverts (y)	1 445	0,28%	2 504	0,45%	2 198	0,35%	3 813	0,55%	555	0,07%
Dépôts et cautionnements reçus (z)	2 763	0,54%	2 829	0,51%	2 955	0,47%	3 282	0,47%	3 459	0,46%
Trésorerie nette (A) = (x)-(y)-(z)	6 703	1,32%	11 849	2,12%	4 593	0,73%	8 643	1,24%	5 410	0,72%
<i>Valeurs de référence</i>		3,71%		3,14%		3,74%		3,07%		3,50%
Report immobilisations financières (B)	338	0,07%	356	0,06%	358	0,06%	419	0,06%	480	0,06%
Trésorerie potentielle (A) + (B)	7 041	1,38%	12 205	2,18%	4 951	0,78%	9 062	1,30%	5 890	0,78%
<i>Valeurs de référence</i>		4,85%		3,72%		4,13%		3,59%		3,96%

Source : Etats réglementaires

Fin 2018, la trésorerie est d'un niveau inférieur au FRNG de 13 414 milliers d'euros compte tenu du BFR de 8 005 milliers d'euros.

Elle est partiellement gérée à l'échelle du groupe. La Direction financière d'I3F réalise pour la société les arbitrages de trésorerie. Elle administre le module du progiciel de gestion intégrée dédié au financement à travers lequel l'ensemble des emprunts du groupe est géré.

Les disponibilités s'élèvent à 9 424 milliers d'euros fin 2018, dont des placements sur livret A de 5 157 milliers d'euros. La trésorerie nette des concours bancaires (555 milliers d'euros) et des dépôts de garantie des locataires (3 459 milliers d'euros) atteint un niveau relativement bas de 5 410 milliers d'euros, qui représente 71 jours de charges courantes et 671 euros par logement (valeurs de références : 332 jours et 2 919 euros par logement) et qui reflète la stratégie de pilotage de l'activité pratiquée par le groupe.

4.4 INVESTISSEMENTS ET MODALITES DE FINANCEMENT

De 2014 à 2018, l'effort d'investissement a été très important. Il représente 238 millions d'euros correspondant à un développement élevé du patrimoine tant en offre nouvelle qu'en acquisition-amélioration (dont la reprise de 738 logements de l'ex OPIEVOY) ainsi qu'en travaux d'amélioration notamment en réhabilitation énergétique (cf. § [5.1 Analyse de la politique patrimoniale](#)). Les opérations d'investissement font l'objet d'un accord préalable du comité technique et du comité foncier du groupe 3F avant toute engagement de la filiale. En effet, 3F Seine-et-Marne ne dispose pas d'une autonomie totale pour engager des opérations nouvelles, acquérir du patrimoine ou programmer des réhabilitations lourdes. Les investissements répondent à une stratégie groupe. Pour financer ses opérations, l'organisme dispose de plusieurs leviers que sont notamment les flux de trésorerie générés par l'activité, la recapitalisation et la négociation des emprunts avec les différents partenaires financiers.

En 2015 et 2016, les emprunts à encaisser sont supérieurs aux dépenses à comptabiliser, cette situation est caractéristique d'une stratégie de préfinancement (appel des emprunts tardivement par rapport aux investissements) qui mobilise la trésorerie de l'organisme. Mais de 2017 à 2018, la situation s'inverse, les emprunts à encaisser sont inférieurs aux investissements à comptabiliser ce qui traduit une baisse du préfinancement sur fonds propres de 3F Seine-et-Marne. Au vu de la progression des dépenses restant à comptabiliser (accroissement de ses investissements), il est observé que l'organisme ponctionne de plus en plus sa trésorerie qui était très élevée en 2015.

4.5 ANALYSE DE LA DETTE

➤ Endettement de la société

Comme le montre le tableau suivant, l'endettement de la société augmente de 56,9 % en 5 ans et le poids de l'annuité suit également une tendance haussière passant de 16 904 milliers d'euros représentant 47,4 % des produits de loyers en 2014 à 21 040 milliers d'euros et 50,3 % des produits de loyers en 2018. Cette situation est en lien avec l'accroissement des investissements réalisées sur la période contrôlée. Il est à noter un montant élevé des remboursements en capital en 2017 à la suite du remboursement anticipé d'une ligne de trésorerie à hauteur de 10 millions d'euros, accordée par le groupe 3F pour financer les investissements.

Tableau 17 : Evolution de la dette financière

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Endettement ouverture	263 883	282 067	300 392	346 219	385 991
Nouveaux emprunts	28 668	31 446	60 383	64 522	43 985
Remboursement en capital	11 309	13 121	14 778	24 766	15 877
Endettement clôture	281 242	300 392	345 997	385 976	414 100
Variation capital restant dû	17 359	18 325	45 605	39 756	28 109
Ressources Stables clôture	509 097	558 587	631 717	699 410	754 274
Variation capital restant dû / Ressources stables	3,41%	3,28%	7,22%	5,68%	3,73%
<i>Valeurs de référence</i>	2,10%	1,79%	1,70%	1,36%	1,53%
Remboursement des emprunts locatifs (1)	11 708	11 993	13 715	14 749	15 657
Charges d'intérêts (2)	5 196	5 021	4 569	4 904	5 383
Annuités emprunts locatifs (1)+(2)	16 904	17 014	18 284	19 653	21 040
Loyers de l'exercice	35 651	36 520	37 484	41 660	41 794
Annuités emprunts locatifs / Loyers	47,42%	46,59%	48,78%	47,17%	50,34%
<i>Valeurs de référence</i>	43,81%	41,41%	41,66%	41,06%	41,35%

Source : Etats réglementaires

➤ Capacité de désendettement de la société

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

Tableau 18 : Capacité de désendettement

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Endettement (1)	281 242	300 392	345 997	385 976	414 100
CAFC	15 865	16 053	17 296	18 591	16 218
Endettement / CAFC	18	19	20	21	26
<i>Valeurs de référence</i>	18	18	19	19	20
Trésorerie (2)	6 703	11 849	4 593	8 643	5 410
Endettement net de trésorerie (3)=(1)-(2)	274 539	288 543	341 404	377 333	408 690
Endettement net de trésorerie / CAFC	17	17	19	20	24
<i>Valeurs de référence</i>	16	17	18	16	18
Valeur nette comptable du parc locatif	322 622	336 008	354 277	382 236	428 733
Dotations Amortissements du parc locatif	9 406	10 564	11 554	12 732	14 073
VNC / Amortissement du parc locatif	34	32	31	30	30
<i>Valeurs de référence</i>	26	26	25	25	26
Ressources propres	225 851	257 411	285 231	313 133	339 977
Ressources stables	509 097	558 587	631 717	699 410	754 274
Ressources propres / Ressources stables	44,36%	46,08%	45,15%	44,77%	45,07%
<i>Valeurs de référence</i>	53,88%	55,05%	55,37%	55,41%	55,34%

Source : Etats réglementaires

Le ratio de la capacité de désendettement se dégrade sur la période contrôlée pour atteindre 26 ans en 2018, sous l'effet de l'accroissement de la dette et d'une diminution de la CAF sur le dernier exercice. La durée de vie résiduelle des actifs est supérieure (30 ans fin 2018), compte tenu d'un patrimoine immobilier récent. La SA d'HLM est en mesure de rembourser ses emprunts locatifs avant la fin d'amortissement de son patrimoine. Il convient également de rappeler le soutien financier apporté par le groupe 3F²⁵.

Fin 2018, l'essentiel des emprunts ont été contractés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations (76 % de l'encours total). Les emprunts indexés sur l'indice du Livret A représentent 86 % de l'encours total, le reste étant indexé sur taux fixe (10 %) ou sur le taux d'inflation (4 %).

4.6 ANALYSE DU NIVEAU DE COMPENSATION AU TITRE DU MANDAT DE GESTION DE SIEG

En application de l'article L. 411-2 du CCH, la SA d'HLM bénéficie, « en conformité avec la décision 2012/21/UE de la Commission, du 20 décembre 2011, relative à l'application de l'article 106, paragraphe 2, du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides d'État sous forme de compensations de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la gestion de services d'intérêt économique général, d'exonérations fiscales et d'aides spécifiques de l'État au titre du service d'intérêt général défini » au même article du CCH. Ces exonérations fiscales et aides spécifiques constituent une compensation au sens de la décision précitée. Selon les dispositions de l'article 5 de cette décision, « le montant de la compensation n'excède pas ce qui est nécessaire pour couvrir les coûts nets occasionnés par l'exécution des obligations de service public, y compris un bénéfice raisonnable ». Le contrôle du respect de cette décision relève des compétences de l'Agence et a fait l'objet de la délibération 2019-09 du 23 janvier 2019 approuvant la méthode de vérification de l'absence de surcompensation dans les organismes de logement social. Selon les termes de cette délibération, la méthode de contrôle comporte deux étapes :

²⁵ Cf. Rapport de contrôle ANCOLS n° 2018-085 d'I3F (75) § 2.1 « Le groupe Immobilière 3F, un sous-groupe d'Action Logement Immobilier ».

- Une étape de diagnostic préliminaire permettant d'identifier les organismes appartenant de façon cumulative au quatrième quartile pour les deux indicateurs retenus pour l'appréciation du niveau de bénéfice raisonnable, à savoir l'indicateur d'excédent brut d'exploitation divisé par le chiffre d'affaires net des charges récupérables et l'indicateur de résultat net comptable divisé par les immobilisations brutes nettes de l'endettement. Ce diagnostic préliminaire est réalisé à partir d'une exploitation globale des données comptables et financières déclarées par les organismes sur la plateforme Harmonia ;
- Une étape de diagnostic complémentaire dans le but de confirmer le diagnostic préliminaire et de procéder à un examen approfondi de la situation de l'organisme. Cette étape peut conduire à des retraitements visant l'appréciation du niveau de bénéfice raisonnable.

4.6.1 Diagnostic préliminaire

En application de l'article 2 de la délibération 2019-09 du 23 janvier 2019 du conseil d'administration de l'agence sur la base des données déclarées sur la plateforme Harmonia par les SA d'HLM et les OPH, la limite inférieure du quatrième quartile s'établit en moyenne sur les années 2016 à 2018 à :

- 50,84 % pour d'excédent brut d'exploitation divisé par le chiffre d'affaires net des charges récupérables. Il s'agit ici du chiffre d'affaires locatif auquel s'ajoutent les ventes d'immeubles ;
- 2,39 % pour l'indicateur de résultat net comptable divisé par les immobilisations brutes nettes de l'endettement. Le dénominateur correspond ici à l'actif brut hors immobilisations financières moins les dettes financières hors promotion immobilière.

Dans le cadre du pré-diagnostic réalisé par l'ANCOLS, les valeurs calculées pour ces indicateurs pour 3F Seine-et-Marne s'élèvent respectivement à 53,30 % et 3,43 %. Ces valeurs positionnent 3F Seine-et-Marne dans le quatrième quartile pour les deux indicateurs. Dans un premier temps, l'ANCOLS confirmera le diagnostic préliminaire et dans un second temps, elle conduira un diagnostic complémentaire afin de procéder à un examen approfondi de sa situation « *in situ* » à l'occasion du présent contrôle.

Les travaux menés ont conduit à recalculer dans le cadre du contrôle les deux indicateurs retenus par l'agence pour apprécier le niveau raisonnable du bénéfice afin de confirmer leurs niveaux issus de l'exploitation des données déclaratives de l'ensemble des organismes.

Tableau 19 : Indicateurs calculés sur l'ensemble du périmètre SIEG et hors SIEG pour la période 2016-2018

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Chiffres d'affaires net des charges récupérables (1)	37 454	41 529	41 331
Coûts de gestion	-8 509	-9 379	-10 094
Maintenance	-4 207	-4 640	-4 573
TFPB NR	-3 329	-3 873	-4 059
Cotisations CGLLS	-701	-566	-629
Perte sur créances irrécouvrables	-703	-636	-724
Autres	109	108	215
EBE (2)	20 115	22 543	21 467
Ratio 1 indicateur de marge d'exploitation (2)/(1)	53,71%	54,28%	51,94%
Moyenne du ratio 1 sur les 3 années		53,30%	
Résultat courant	6 060	5 620	2 193
Résultat exceptionnel	3 948	5 103	7 740
Impôts sur les sociétés	-7	-7	0
Résultat net comptable (3)	10 000	10 715	9 933
Immobilisations brutes d'exploitation	619 975	680 380	740 380
Endettement	345 997	385 976	414 100
Immobilisations brutes nettes de l'endettement (4)	273 978	294 405	326 279
Ratio 2 indicateur de rendement de l'actif (3)/(4)	3,65%	3,64%	3,04%
Moyenne du ratio 2 sur les 3 années		3,43%	

Source : Etats réglementaires

Les niveaux des indicateurs ainsi recalculés dans le cadre du contrôle confirment que l'organisme se situe cumulativement dans le quatrième quartile pour les deux indicateurs. En termes de tendance, le premier ratio tient ses variations de l'évolution de l'EBE (un chiffre d'affaires qui augmente moins vite que les charges d'exploitation - cf. § 4.2.1). La marge d'exploitation moyenne sur les 3 années s'élève à 53,30 %. Les variations enregistrées par le second ratio sont imputables pour l'essentiel aux variations que connaît le résultat net comptable (-67 milliers d'euros) et le niveau des immobilisations brutes nettes de l'endettement (+ 52 301 milliers d'euros). Le rendement de l'actif moyen sur les 3 années s'établit à 3,43 %.

4.6.2 Diagnostic complémentaire

Pour l'appréciation du niveau raisonnable du bénéfice, il importe de retenir le seul périmètre du SIEG en application de la décision 2012/21/UE de la Commission européenne susmentionnée. Pour ce faire, il est nécessaire de déterminer les valeurs des agrégats concernés sur ce seul périmètre.

Dans le cadre de la mise en œuvre de la délibération du 23 janvier 2019 du conseil d'administration de l'agence et du contrôle d'absence de surcompensation, la société a été sollicitée pour transmettre la répartition de l'activité SIEG et hors SIEG pour le bilan des exercices 2016, 2017 et 2018 ainsi que pour le compte de résultat des exercices 2016, 2017 (la ventilation entre activité SIEG et Hors SIEG étant exigée réglementairement le compte de résultat depuis l'exercice 2018).

La ventilation des activités relevant du SIEG et du hors SIEG réalisée par 3F Seine-et-Marne ne respecte pas les dispositions de l'article L. 411-2 du CCH.

La ventilation opérée par la société s'appuie en effet sur le caractère imposable des produits et charges et non sur la réalité des activités de service d'intérêt économique général, dans la mesure où le groupe 3F a décidé de considérer que seuls les charges et produits du secteur taxable au sens de l'impôt sur les sociétés (clés analytiques IS sous le logiciel Qualiacc) seront des activités hors SIEG et que les charges et les produits du secteur exonéré seront des activités SIEG.

Ce faisant, la société ne respecte pas les dispositions de l'article L. 411-2 du CCH, qui définit les contours du SIEG. Le champ du SIEG ne recouvre pas l'ensemble des activités que les organismes Hlm sont autorisés à exercer en application des dispositions du L. 411-1 du CCH, mais uniquement certaines d'entre elles. L'article L. 411-2 du CCH cite les activités SIEG suivantes :

- La construction, l'acquisition, l'amélioration, l'attribution, la gestion et la cession de logements locatifs à loyers plafonnés
- La réalisation d'opérations d'accession sociale à la propriété
- Les services accessoires aux opérations susmentionnées
- Les services que les OLS se rendent entre eux pour les besoins des opérations susmentionnées.
- La gestion des logements dont la copropriété est en difficulté

Toutes les autres activités sont hors SIEG, quand bien même elles bénéficieraient d'une exonération d'impôt. Pour exemple, les loyers des commerces ne peuvent être considérés comme service accessoire au SIEG.

Au cas d'espèce, en l'absence de ventilation de l'activité SIEG et hors SIEG par la société (non conforme aux dispositions législatives), l'agence n'a pas été en mesure d'analyser le niveau des deux indicateurs sur le périmètre du SIEG. Toutefois, le périmètre hors SIEG identifié est marginal (nombre de commerces et de logements non conventionnés non significatifs) au regard du patrimoine conventionné détenu et géré.

La société s'est engagée à effectuer une ventilation conforme à la réglementation dès les Etats Réglementaires 2020.

Conclusion

Le deuxième alinéa de l'article 6 de la délibération 2019-09 du 23 janvier 2019 dispose que le seuil de qualification d'une situation de surcompensation (c'est-à-dire d'un niveau de bénéfice supérieur au bénéfice raisonnable) sera fixé par une délibération qui interviendra à l'issue d'une période de dix-huit mois après la date d'entrée en application fixée au 1^{er} avril 2019. Le présent contrôle a été opéré pendant cette période de dix-huit mois faisant suite à l'entrée en vigueur de la délibération. En conséquence, il est précisé qu'en application du 1^{er} alinéa de l'article 6 de ladite délibération, indépendamment de leur niveau, les constats relatifs aux niveaux des deux indicateurs d'appréciation du bénéfice raisonnable ne portent pas de conséquence pour l'organisme en termes de suites administratives ou de propositions de sanctions.

5. POLITIQUE PATRIMONIALE

5.1 ANALYSE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

5.1.1 Stratégie patrimoniale

Le plan stratégique du patrimoine 2017-2022 a été approuvé par le CA d'avril 2017. Le patrimoine de 3F Seine-et-Marne y est jugé attractif (environnement et conception des résidences) avec une cotation moyenne à 3,10/4, et seulement 226 logements obtenant une note inférieure à 2,5/4. Le risque social est évalué par les indicateurs de gestion, de ressources des ménages, de paupérisation et de composition familiale en fonction de l'écart par rapport à la moyenne départementale : un quart du patrimoine présente un risque fort et 2 100 logements présentent une double problématique de moindre attractivité et de risque social. Un diagnostic technique a été effectué sur la base de 49 critères qualifiant le bâti, les équipements, les parties privatives et les éléments affectant la sécurité : globalement 98 % des logements étaient bien notés.

Les diagnostics de consommation énergétique (DPE) font apparaître que 81 % des logements sont classés de A à D et que 8,8 % logements ont une étiquette E, F et G, avec l'objectif de les avoir traités pour la fin de l'année 2022.

Obs 2 : La société n'a pas communiqué, dans le fichier RPLS 2019, les données de performance énergétiques (consommation et émission de gaz à effet de serre) relatives à 813 logements, soit 10 % de ses logements (colonnes L_DPEENERGIE et L_DPESERRE du fichier).

Depuis la publication de l'arrêté du 3 mai 2007 relatif aux DPE pour les bâtiments existants à usage principal d'habitation proposés à la location en France métropolitaine, pris en application des articles R. 134-1 à R. 134-5 du code de la construction et de l'habitation, les baux d'habitation à usage de résidence principale doivent inclure un DPE de moins de 10 ans. Cette obligation s'applique aux bailleurs sociaux lors de la signature du bail.

Tableau 20 : Diagnostic de performance énergétique des logements

DPE / Classe de consommation d'énergie	A	B	C	D	E	F	G	Sans étiquette communiquée	Total
En % des logements	1,82	10,35	38,10	30,86	7,14	1,63	0,06	10,04	100,00

3F Seine-et-Marne n'est pas concernée par les opérations du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU). Dans le cadre des opérations financées par l'ANRU, la société avait participé à des opérations de rénovation urbaine, achevées depuis 2014, au Mée-sur-Seine et Montereau-Fault-Yonne.

En 2013, le conseil d'administration a décidé d'intensifier le développement, favorisé par le foncier disponible dans le département de Seine-et-Marne, ainsi que par le fait que 115 communes y sont concernées par la Loi SRU et 44 communes sont déficitaires en logements sociaux. Les territoires de développement prioritaires sont Marne-la-Vallée et Sénart, qui comportent deux aménageurs publics, et les EPCI du nord et de l'ouest du département proches des emplois et des transports. En conséquence, le parc détenu par 3F Seine-et-Marne s'est accru d'un quart en 5 ans.

Les prévisions d'accroissement du parc sont de 350 logements par an, pour un tiers provenant de rachats de logements existants et pour deux tiers provenant de construction neuve (maîtrise d'ouvrage directe et VEFA). 582 logements étaient prévus en réhabilitation sur la période 2017-2022.

La vente de logements constitue un aspect important de la stratégie patrimoniale, Une intensification du programme de ventes en 2017, a permis de se conformer aux directives d'ALI prévoyant l'accroissement significatif de la vente HLM, permettant de générer des fonds propres (cf. § 5.2.4 Ventes).

5.1.2 Convention d'utilité sociale

La loi de mobilisation et de lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 a fait obligation aux organismes d'habitations à loyer modéré de signer avec l'Etat une convention d'utilité sociale (CUS) fixant les droits et obligations de chacune des parties. La CUS de la société a été approuvée par le CA du 29 juin 2011. Ce document décline pour la période 2011-2016 les engagements pris par la société en matière de politique patrimoniale et d'investissement, de gestion sociale et de qualité de service rendu aux locataires. Les évaluations bisannuelles de la CUS ont été réalisées et transmises aux services de l'Etat ainsi qu'un bilan portant sur la production de logements, l'entretien, la réhabilitation du parc et l'accueil des ménages prioritaires.

La société a engagé l'élaboration de sa deuxième CUS sur la base du PSP de 2017 et en cohérence avec les programmes locaux de l'habitat existants.

5.2 ANALYSE DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

5.2.1 Offre nouvelle

Tableau 21 : Évolution du patrimoine entre le 1er janvier 2015 et le 31 décembre 2019

En nombre de logements

Année	Parc au 1er janvier	Construction	VEFA	Acquisition amélioration	Vente	Transformation d'usage	Démolition	Parc au 31 décembre	Évolution
2015	6 502	18	62	14	47	0	0	6 549	0,72%
2016	6 549	52	150	23	30	0	0	6 744	2,98%
2017	6 744	85	146	740	38	0	0	7 677	13,83%
2018	7 677	60	339	43	54	0	0	8 065	5,05%
2019	8 065	30	42	150	53	0	0	8 234	2,10%
Total		245	739	970	222	0	0		26,64%

Sources : Données transmises par l'organisme (3FSeine-et-Marne / mars 2020)

Le parc s'est accru de plus de 26,6 % depuis 2015 : 1 954 logements sont entrés dans le parc. Ils proviennent pour moitié de rachats de patrimoine existant auprès d'autres bailleurs (principalement grâce à l'acquisition de 738 logements à l'ex OPIEVOY en 2017, pour un montant de 20,853 M€) et pour moitié de construction de nouveaux logements (75 % de VEFA et 25 % de construction neuve en maîtrise d'ouvrage directe). Inversement, la vente de 222 logements est venue diminuer le parc.

5.2.2 Accessibilité et adaptation du parc

Le PSP d'avril 2017 a été l'occasion d'étudier l'accessibilité du parc aux personnes à mobilité réduite (PMR). Cette étude n'a concerné que 70 % des logements actuellement détenus : 26 % des logements étudiés présentent une accessibilité inexistante ou partielle et 47 % des logements une bonne accessibilité.

Tableau 22 : Accessibilité du parc

Niveau d'accessibilité PMR	Absence d'accessibilité PMR	Accessibilité PMR partielle	Halls accessibles depuis l'espace public mais difficultés d'accès (largeur à améliorer, pente de la rampe excessive, etc)	Accessibilité assurée pour tous les locaux communs, halls et ascenseurs	Nombre de logements étudiés
En nombre de logements	551	871	1 523	2 651	5 596
En pourcentage des logements étudiés	10%	16%	27%	47%	100%

Source : 3F Seine-et-Marne - PSP avril 2017

5.2.3 Démolitions

Un projet de démolition concerne les 168 logements des deux tours du site des Mézereaux, à Melun. Le comité de renouvellement urbain du groupe a validé en septembre 2018 leur démolition hors financement dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain. La démolition sera subventionnée par Action Logement à hauteur de 8 000 € par logement. Le relogement des habitants a commencé, en 2020 une centaine de familles restait à reloger.

5.2.4 Ventes

La politique de vente de patrimoine de 3F Seine-et-Marne s'inscrit dans la stratégie patrimoniale et financière du groupe 3F. L'objectif vise d'une part à favoriser la mixité sociale et les parcours résidentiels et d'autre part à constituer des fonds propres pour le financement des investissements (rénovation des logements existants et offre nouvelle de logements sociaux).

Le groupe a élaboré une charte (actualisée le 23 mai 2017) qui définit les principes généraux encadrant les ventes de logements sociaux. Les ventes relèvent de la responsabilité de la direction de l'accession de la société mère qui assure les fonctions de pilotage, d'ingénierie et d'études et établit le choix des programmes mis en vente en concertation avec chaque filiale et la direction financière et de la stratégie. Le Conseil d'administration délibère chaque année sur la politique de vente et le programme des cessions. Dans l'attente de la signature de la deuxième CUS, un avis conforme du Maire et un accord de l'Etat sont demandés (article L 443-7 du CCH).

Les programmes sélectionnés dans le cadre de la charte doivent être construits depuis plus de 15 ans, répondre aux normes légales d'habitabilité et de performance énergétique et ne pas nécessiter de grosses réparations du clos et couvert dans les 5 ans suivants la vente.

Fin 2019, le patrimoine mis en vente comprend 653 logements dont 136 lancés en commercialisation dans l'année, représentant 7,9 % du parc et répartis sur 22 résidences situées dans 15 communes.

Une estimation des prix de vente des logements est effectuée par des experts indépendants afin d'établir une grille de vente pour chaque programme mis en vente. Les grilles sont présentées pour avis à la Direction immobilière de l'Etat puis au maire de la commune d'implantation.

Le processus de vente prévoit une information complète des locataires accédants et un accompagnement dans le montage de leur projet d'acquisition par des chargés de commercialisation et les notaires. Pour la mise en vente de résidences collectives, les futurs copropriétaires reçoivent une information (voire une formation gratuite) sur les charges de l'entretien de l'immeuble et les gestionnaires 3F assurent une présence active aux conseils syndicaux et en assemblée générale. Le processus mis en place n'appelle pas d'observation du point de vue de la conformité réglementaire.

Les ventes peuvent bénéficier par ordre de priorité aux locataires occupant le logement puis à l'ensemble des locataires 3F, aux enfants de locataires 3F en décohobitation, aux locataires d'autres bailleurs sociaux et, dès le deuxième mois à compter de l'accomplissement des formalités de publicité légale afférentes à la consistance du bien et au prix proposé, aux autres candidats. Entre 2014 et 2019, 256 locataires HLM ont bénéficié de ces ventes de logements.

Un logement occupé ne peut être vendu qu'aux locataires titulaires du bail. Ces deniers bénéficient dès lors d'une décote s'élevant à 20 %. Cette diminution est ramenée à 10 % pour les PLI. S'agissant des logements vacants, des réductions similaires sont appliquées dès lors que l'acquéreur est locataire d'un organisme HLM ou dispose d'un niveau de ressources en deçà d'un plafond de revenus²⁶, et ce conformément aux dispositions de l'article 443-1 du CCH. La modulation du prix peut être fixée entre 0 % et + 35 % pour les autres candidats dépassant les plafonds PLS ou PLI.

3F Seine-et-Marne recourt à des commercialisateurs retenus à la suite d'appels d'offre. Sur la période 2014 à 2019, le bailleur a versé 3 694 milliers d'euros d'honoraires, calculés en fonction du taux de rémunération sur le prix de vente des lots vendus.

Tableau 23 : Coût de commercialisation

Montant en milliers d'euros

Exercices	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Honoraires de commercialisation	369	679	182	634	492	1 338

Source : 3F Seine-et-Marne

Le nombre de logements vendus fluctue sur la période 2014-2019. Dans son rapport de gestion de 2016, la société considérait, comme facteurs explicatifs du ralentissement des ventes, un stock de logements limité et de moindre attractivité ainsi qu'un marché immobilier francilien dynamisé dans un contexte réglementaire favorable à l'accession dans le neuf (prêt à taux Zéro). Aussi, le conseil d'administration a décidé de reconstituer le stock de logements mis en vente en 2017 en étendant le dispositif de vente à 60 logements collectifs situés à Lognes et à 108 logements (individuels et collectifs) sur la commune de Melun.

²⁶ Plafond PLI ou PLS suivant le financement du programme mis en vente

Tableau 24 : Impact financier des ventes de logements sociaux

Montants en milliers d'euros

Année	Nombre d'actes authentiques signés	Montant des ventes (actes signés)	Plus-values dégagées nettes de subventions	Flux de trésorerie générés
2014	34	4 289	3 688	4 670
2015	47	5 733	4 928	4 820
2016	30	3 739	2 789	3 471
2017	38	4 209	3 529	2 892
2018	54	6 663	5 635	6 044
2019	53	7 106	5 110	6 466
Total	256	31 738	25 679	28 363

Source : 3F Seine-et-Marne

L'ANCOLS note que sur la période, la société n'a pas appliqué de dispositif de rachat et de relogement ou de clauses anti-spéculatives s'agissant des acquéreurs disposant de revenus inférieurs au plafond PLS.

Par ailleurs, la société exerçait en 2019 une activité de syndic dans 73 programmes par suite des ventes HLM réalisées.

5.3 EXERCICE DE LA FONCTION MAITRISE D'OUVRAGE

5.3.1 Engagement et suivi des opérations

Les opérations de construction et les VEFA, de même que les travaux de réhabilitation, sont réalisés en externe par les services d'I3F.

3F Seine et Marne n'a pas communiqué à l'ANCOLS les surfaces et les prix de revient de ses constructions neuves, mais seulement les prix de revient prévisionnels des logements livrés entre 2015 et 2020 (cf. § 4.1 Revue de l'information comptable et financière concernant la tenue des FSFC).

Sur la base de ces informations incomplètes, la moyenne des coûts de production hors taxes en maîtrise d'ouvrage directe, calculée sur le coût de revient prévisionnel de 372 logements mis en location entre 2015 et 2020, s'établit à 168 127 euros par logement et à 2 629 euros par m² de surface utile. (372 logements dont 218 PLUS, 104 PLAI et 50 PLS, financés pour 74 % par emprunt, 12 % par subventions et 15 % sur fonds propres).

Le coût moyen prévisionnel hors taxes des logements achetés en VEFA, calculé sur 777 logements mis en location entre 2015 et 2020, s'établit à 173 349 euros par logement et à 2 728 euros par m² de surface utile. (777 logements dont 419 PLUS, 202 PLAI, 155 PLS, 1 autre, financés à 79 % par emprunts, 9 % par subventions et 12 % sur fonds propres).

Le coût de production prévisionnel global de ces 1 149 logements s'établit à 171 658 euros par logement et à 2 695 euros par m² de surface utile (SU). Il apparaît globalement cohérent avec le coût de revient moyen des logements sociaux en Seine-et-Marne, tous modes de production confondus, de 164 952 euros au logement, publié par la Banque des Territoires (Source : *Atlas du logement et des territoires édition 2019 - Banque des Territoires. Logements sociaux familiaux, moyenne des opérations financées en construction / acquisition sur la période 2016-2018, page 42*). Le coût au m² de SU est également cohérent avec la moyenne de coût de production d'un logement social en région Ile-de-France, de 2 920 €/m² de surface utile pour l'année 2018 (Source : *Union Sociale pour l'Habitat : les HLM en chiffres, édition 2019 page 22*).

6. POLITIQUE SOCIALE ET GESTION LOCATIVE

6.1 CARACTERISTIQUES DES POPULATIONS LOGEES

L'enquête sur l'occupation du parc social (OPS) réalisée en 2018 a obtenu un taux de réponse de 80,5 %, qui se situe un peu en deçà des taux de répondants constatés en Seine-et-Marne (82 %) et en Île-de-France (83,3 %).

Le tableau ci-dessous présente quelques données significatives tirées de cette enquête, qui mettent en évidence des revenus des locataires globalement supérieurs à ceux constatés dans le département mais inférieurs à la moyenne de la région Ile-de-France. L'occupation par des familles monoparentales, des personnes seules ou âgées de plus de 65 ans est également inférieure à la moyenne départementale.

Tableau 25: Analyse sociale de l'occupation (enquête OPS)

Enquête OPS 2018 (en pourcentage)	Revenu < 20 % *	Revenu < 60 % *	Revenu > 100 %*	Bénéficiaires d'APL + AL	Familles Mono- parentales	Pers. Seules	Occupants âgés de 65 ans et plus
3F Seine-et-Marne	17,9%	58,9%	9,0%	43,8%	22,6%	25,8%	6,8%
Département 77	18,7%	62,6%	7,6%	41,4%	26,2%	30,4%	9,3%
Région IDF	16,1%	53,8%	14,2%	35,4%	21,7%	32,7%	12,1%
France métropo itaine	21,8%	59,5%	10,6%	48,4%	21,2%	39,5%	13,4%

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

Sources : base de données extraction BO / enquête OPS 2018 (données apurées)

La société est attentive à l'évolution du peuplement de ses résidences, les données du PSP d'avril 2017 comportent un diagnostic de la gestion et de l'occupation sociale par résidence, permettant d'identifier les groupes résidentiels comportant des risques plus importants au regard de différents critères d'analyse (risque de gestion, fragilité financière des occupants, risque de paupérisation, composition familiale). 42 % des résidences étaient identifiées en 2017 comme présentant une forte fragilité financière (ressources, dette et APL des occupants).

6.2 POLITIQUE D'ATTRIBUTION

6.2.1 Orientations générales

La société a mis en place deux commissions, l'une pour le nord-est (Meaux, Marne-la-Vallée) et l'autre pour le sud-ouest (Melun, Sénart). En 2019, 104 commissions se sont réunies pour attribuer les logements, qu'ils aient ou non bénéficié d'une aide de l'Etat.

La politique d'attribution des logements de la société est formalisée dans une charte d'attribution et un règlement intérieur des commissions d'attribution des logements (CAL) actualisés par le conseil d'administration du 23 avril 2019. La charte détaille les modalités d'application de quatre grands principes qui doivent présider aux décisions d'attribution : répondre aux situations d'urgence, satisfaire aux besoins de mobilité résidentielle, attribuer en partenariat avec les organismes réservataires et les acteurs locaux.

Elle rappelle le cadre législatif et réglementaire s'imposant à la société, notamment l'extension des missions des CAL instaurée par la loi Elan : afin de se conformer aux dispositions de l'article L. 442-5-2 du CCH, telles qu'elles résultent de l'ordonnance n°2019-770 du 17 juillet 2019 - art. 5, les missions des CAL (appelées désormais commissions d'attribution et d'examen de l'occupation des logements – CALEOL) devaient évoluer pour confier à celle-ci l'examen triennal de l'occupation des logements²⁷, lui permettant de formuler des propositions de relogement des locataires en sous-occupation ou sur-occupation de leur logement, de dépassement des plafonds de ressources par le locataire en place, et de perte de mobilité du locataire.

Obs 3 : La CALEOL n'examine pas l'occupation des logements, dans l'attente de la finalisation des évolutions de son système d'information.

Plus d'un an après l'entrée en vigueur de cette réglementation, cette évolution, bien qu'intégrée formellement dans la charte d'attribution, n'était toujours pas appliquée en pratique par la CALEOL en raison des évolutions non finalisées de son système d'information.

Les orientations générales présidant à l'attribution de logements par les sociétés du groupe sont présentées sur le site Internet de 3F, comme le prévoient les dispositions de l'article R 441-9 du CCH. Un bilan complet de l'activité des commissions est présenté annuellement aux administrateurs.

6.2.2 Gestion des attributions

Les EPCI²⁸ du Nord-Ouest du département concentrent la plupart de la demande. Un peu plus de 100 commissions se sont réunies chaque année entre 2015 et 2019 pour attribuer les logements.

Le contrôle sur fichier des 2 077 attributions prononcées de janvier 2017 à décembre 2019, et la vérification sur pièces d'un échantillon ciblé de 35 dossiers de locataires n'a pas révélé d'irrégularités en ce qui concerne le respect des conditions réglementaires d'attribution (application des plafonds de ressources réglementaires, justificatifs de ressources, situation familiale et identité).

Obs 4 : Il ressort de l'analyse des bilans annuels des attributions entre 2015 et 2018 que la CALEOL n'a examiné en moyenne que 1,5 candidat par logement à attribuer, alors que les dispositions de l'article R. 441-3 du CCH prévoient l'examen par la CALEOL de 3 candidats par logement à attribuer.

Lorsque le logement est non réservé ou que le réservataire n'a pas proposé de candidat, 3F Seine-et-Marne a recours pour trouver un candidat soit à la mairie de la commune du logement, ou d'autres réservataires, soit à d'autres moyens de prospection (annonces, bourse du logement, candidatures spontanées, recommandations...). Dans ce cas, les services ne procèdent pas à une prospection systématique dans le fichier

²⁷ Article L.442-5-2 du CCH : « Pour les logements situés dans les zones géographiques définies par décret en Conseil d'Etat se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements, le bailleur examine, tous les trois ans à compter de la date de signature du contrat de location, les conditions d'occupation du logement. Il transmet à la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements les dossiers des locataires qui sont dans une des situations suivantes :

1° Sur-occupation du logement telle que définie à l'article L. 822-10 ; 2° Sous-occupation du logement telle que définie à l'article L. 621-2 du présent code ; 3° Logement quitté par l'occupant présentant un handicap, lorsqu'il s'agit d'un logement adapté ;

4° Reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie nécessitant l'attribution d'un logement adapté aux personnes présentant un handicap ; 5° Dépassement du plafond de ressources applicable au logement. La commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements constate, le cas échéant, la situation et définit les caractéristiques d'un logement adapté aux besoins du locataire. Elle peut conseiller l'accession sociale dans le cadre du parcours résidentiel. Sur la base de l'avis émis par la commission, le bailleur procède avec le locataire à un examen de sa situation et des possibilités d'évolution de son parcours résidentiel. »

²⁸ Établissement public de coopération intercommunale.

des demandeurs (système national d'enregistrement - SNE), pour s'assurer qu'il n'existe pas d'autres demandes plus anciennes ou plus urgentes, et pour compléter la liste des candidats soumis à la CALEOL.

Accueil des ménages les plus prioritaires :

Les dispositions de l'article L. 441-1 du CCH, instaurées par la loi n° n°2017-86 relative à l'égalité et à la citoyenneté du 27 janvier 2017 (loi LEC), prévoient qu'au moins 25 % des attributions réalisées hors des QPV et suivies de baux signés doivent bénéficier à des ménages appartenant aux 25 % des demandeurs d'un logement social les plus modestes et aux personnes relogées dans le cadre d'une opération Anru. Un arrêté fixe chaque année le montant des ressources dites du 1er quartile²⁹ des demandeurs.

Obs 5 : Les attributions de logements, hors QPV, à des ménages dont les ressources étaient comprises dans le premier quartile des demandeurs n'ont représenté que 9,9 % en 2018 et 12,9 % en 2019 des attributions réalisées hors QPV par 3F Seine-et-Marne, en-dessous des objectifs fixés par la loi.

La société est donc invitée à accroître ses attributions, hors QPV, aux ménages dont les revenus sont les plus modestes afin de se conformer à cette obligation. Elle dispose d'une marge de manœuvre pour réaliser cet objectif. En effet, en 2019, d'une part, un quart environ des logements détenus étaient exempts de réservation, et d'autre part, environ un tiers des logements réservés ne font pas l'objet de la désignation d'un candidat proposé par leur réservataire d'origine.

En revanche, la société a rempli pleinement l'objectif également fixé par la loi LEC, consistant à loger en QPV 50 % de ménages aux ressources supérieures à celles du premier quartile (ces ménages ont représenté 81,8 % des attributions en QPV en 2018 et 83,5 % en 2019).

Le bilan annuel de la CAL présenté aux administrateurs ne fournit pas de données relatives au respect de cette obligation.

Selon les données de ce bilan, en 2019, 75 % des ménages attributaires présentaient des ressources inférieures à 60 % du plafond de ressources³⁰ du logement attribué (contre 70 % en 2018, 72 % en 2017, 71 % en 2016 et 72 % en 2015).

En outre, la société a réalisé 250 attributions à des familles dites « prioritaires » (contre 167 en 2018 et 172 en 2017) dont 84 relevant de la double labellisation DALO³¹ et accords collectifs³², 31 relevant des accords collectifs départementaux simples.

De façon plus détaillée, les résultats des attributions réalisées dans le cadre des accords collectifs départementaux sont les suivants :

²⁹ L'arrêté du 13 juin 2019 fixe le seuil de ressources des demandeurs de logement social du premier quartile à 9 720 € pour le département de la Seine-et-Marne.

³⁰ Il s'agit des plafonds de ressources fixés par l'arrêté du 29 juillet 1987 relatif aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré et des nouvelles aides de l'Etat en secteur locatif, modifié chaque année.

³¹ Droit opposable au logement.

³² La loi de lutte contre les exclusions du 29 juillet 1998 précise que « dans chaque département, le représentant de l'Etat conclut un accord collectif avec les organismes disposant d'un patrimoine locatif social dans le département » en vue de loger des familles en grandes difficultés tant économiques que sociales. Cet accord est soumis au comité responsable du "plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées" (PDALHPD), et des objectifs quantifiés sont fixés à chaque bailleur.

Tableau 26 : Réalisation des objectifs des accords collectifs

En nombre d'attributions

Année	2015	2016	2017	2018	2019	Ensemble
Objectif	60	60	141	141	141	543
Réalisé	60	60	172	166	115	573

Source : 3F Seine-et-Marne

Depuis 2015, 267 candidats, soit chaque année en moyenne 53,4 candidats (dont 7,4 labellisés DALO), se sont désistés après la décision de la CAL, ce qui a représenté selon les années entre 6,5 % et 8,1 % des attributions effectives.

En outre, entre 2015 et 2019, la CALEOL a validé 472 mutations internes demandées par les locataires, soit en moyenne annuelle 94 mutations, motivées par diverses raisons (décohabitation, loyer trop élevé, logement trop grand ou trop petit, handicap, violences).

6.3 ACCESSIBILITE ECONOMIQUE DU PARC

6.3.1 Politique de Loyers

Les augmentations annuelles de loyer sur la période 2014-2019 ont été conformes aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les loyers pratiqués sont généralement fixés au plus près des loyers maxima prévus par les conventions APL.

Le contrôle de 23 dossiers d'attribution à loyer PLUS majoré³³ a révélé que les ressources (RFR n-2) de 5 locataires étaient inférieures aux plafonds PLUS et pour 8 autres, inférieures aux plafonds PLAI (cf. annexe 8.3) alors que la facturation d'un loyer majoré devrait être limitée aux seuls locataires dont les ressources lors de l'attribution dépassent les plafonds. La société indique s'assurer d'un taux d'effort conforme et d'un reste à charge suffisant et que cela s'explique en partie par une actualisation des revenus perçus par ses ménages en année N.

Sur la base des données de l'enquête RPLS 2019, l'examen de la distribution statistique des taux de loyer pratiqués par 3F Seine-et-Marne fait apparaître un niveau global des loyers supérieur aux valeurs de référence départementales et nationales mais qui restent au-dessous des valeurs régionales :

³³ Les dispositions de la convention APL relatives à la mixité sociale permet à l'organisme d'augmenter de 33 % les plafonds de loyers, pour 10 % des logements financés en PLUS (dits PLUS majorés). Ces logements sont attribués à des locataires dont les ressources peuvent excéder les plafonds de 120 %.

Tableau 27 : Analyse de la distribution des loyers en 2019

Montants en euros

Parc de logements	Nombre de logements considérés	Loyer mensuel hors charges en € par m ² de SH au 01/01/2019			
		1 ^{er} quartile	Médiane	3 ^{ème} quartile	Moyenne
SA d'HLM I3F Seine-et-Marne	7 638	5,5	6,62	7,62	6,79
Parc HLM du département 77	95 392	5,3	6,24	7,27	6,43
Parc HLM de la région IDF	1 242 250	5,69	6,65	7,86	7,15
Parc HLM France métropolitaine	4 591 236	4,93	5,73	6,65	6,04

Source : base de données RPLS - extraction BO ANCOLS

L'offre de logements dont le loyer est inférieur au premier quartile départemental des loyers de 5,30 € par m² de surface habitable représente, en 2020, 1 419 logements (soit 18 % environ du parc conventionné), les deux tiers de ces logements à bas loyer sont situés à Meaux, Champs-sur-Marne et Villeparisis.

6.3.2 Réduction de loyer solidarité

La loi de finances pour 2018 n° 2017-1837 du 30 décembre 2017 a introduit une réduction de loyer de solidarité (RLS) pour les locataires d'un logement conventionné, s'appliquant à la date du 1^{er} février 2018. La mise en place de la RLS a généré une baisse de loyers quittancés de 1,473 M€ en 2018 et de 1,718 M€ en 2019. En 2019, 17 ménages ont bénéficié de la RLS sans être bénéficiaire de l'APL.

Pour éviter de pénaliser financièrement les organismes logeant une forte proportion de ménages modestes, la cotisation de base CGLLS intègre une modulation permettant le lissage de la RLS entre les bailleurs, qui s'est traduite pour la 3F Seine-et-Marne par une charge supplémentaire de 0,342 M€ en 2018.

La société a intégré la baisse de loyers induite par la RLS dans ses prévisions budgétaires globales, sans affecter formellement cette perte à une ou plusieurs mesures d'économie spécifiquement formalisées en CA.

6.3.3 Supplément de loyer de solidarité

Les dispositions de l'article R. 441-21-1 du CCH qui permettaient la modulation des coefficients ont été abrogées en 2017 par le décret n° 2017-922 du 9 mai 2017 (art.2, 3°)³⁴, l'application du décret étant effective le 11 mai 2017.

La vérification des barèmes et coefficients appliqués pour quittancer le SLS aux locataires a été effectuée par sondage lors du contrôle et n'appelle pas de remarque. Le SLS forfaitaire est facturé et aucun locataire n'a été susceptible de perdre son droit au maintien dans les lieux pour dépassement des taux plafonds durant deux années consécutives.

³⁴ Décret n° 2017-922 du 9 mai 2017 modifiant le chapitre III du titre V du livre III du code de la construction et de l'habitation relatif au régime juridique des logements locatifs conventionnés et le titre IV du livre IV du même code relatif aux rapports des organismes d'habitations à loyer modéré et des bénéficiaires.

Tableau 28 : Supplément de loyer solidarité appelé depuis 2015

Montants en euros

Année	2015	2016	2017	2018	2019
Nombre de locataires assujettis au SLS calculé	97	118	93	131	105
Montant mensuel moyen du SLS calculé	188	205	98	189	184

Source : 3F Seine-et-Marne

6.3.4 Charges locatives

Le taux de provisionnement à l'échelle du parc s'élève à 110 % à fin 2018.

La gestion des charges récupérables se fait au travers de l'outil informatique ULIS. Le dossier de régularisation des charges est préparé par le comptable, il est ensuite analysé et validé par le responsable habitat. La procédure mise à disposition par la société-mère prévoit que, dès février de l'année N+1, les dossiers de charges soient finalisés pour que 90 % des dossiers soient régularisés à fin juin, 95 % fin septembre et 100 % fin octobre. Dans le cas des copropriétés, ces objectifs ne sont pas fixés car il est plus difficile de maîtriser les dates de clôture et d'approbation des comptes. Ce n'est qu'une fois les dépenses validées que la facturation du solde de régularisation est générée.

Concernant les salaires des gardiens, les taux de répartition en charges récupérables sont mis à jour dans l'application HR-ACCESS tout au long de l'année en fonction des mouvements et des modifications de structure de gardiennage. Le déversement de la quote-part récupérable des salaires et charges du personnel de proximité est opéré mensuellement. Ce traitement alimente directement de manière extra comptable les « dépenses à ventiler » par gardien et par mois. À savoir que chez 3F Seine-et-Marne, le taux de récupération n'est pas identique pour l'ensemble des gardiens. Ce taux est fonction des tâches effectués sur chaque programme. Lors des contrôles des amicales des locataires le bailleur met à disposition le récapitulatif mensuel de la masse salariale récupérée par nature de poste (chef de secteur 10 %, gardien 40 % ou 75 %, employé d'immeuble 100 %).

Une fois le calcul de la régularisation effectué, le locataire reçoit, 30 jours avant la date de facturation, un décompte individuel de charges.

Il est convenu que si le montant de la régularisation annuelle est supérieur à 150 €, la facturation s'effectuera automatiquement sous la forme d'un étalement. Le seuil maximum est fixé à 50 € par mois sur une durée de 6 mois.

Les acomptes pour provisions de charges sont révisés chaque année et appliqués au 1^{er} janvier N+1.

La nature et les modalités de répartition des charges récupérées sont conformes à la réglementation et concernent principalement l'eau, le chauffage, les frais de gardiennage, l'entretien et le nettoyage des parties communes.

Au cours des analyses du recueil de données sur les charges, il a été identifié :

- 2 programmes ayant fait l'objet d'un sous-provisionnement de plus de 20 % rapporté au nombre de logements supérieur à 150 euros ;

Tableau 29 : Sous-provisionnement de plus de 20 % rapporté au nombre de logements supérieur à 150 euros

								En euros
Code interne	Ville du programme	Nbre de logements	Provisions en €	Charges récupérées en €	Ecart en €	Ecart %	Ecart en € /log	Justifications apportées par 3F Seine-et-Marne
B687L	CHANTELOUP EN BRIE	23	- 19 789	27 794	8 005	29%	348	L'écart défavorable pour les locataires s'explique par les mises en place du nouveau contrat multiservice et du contrat pour la porte du parking, d'un effet année pleine pour la quote-part des salaires récupérés et du nettoyage ponctuel des parties communes.
5026L	VILLEPARISIS	39	- 19 618	28 366	8 748	31%	224	Dans le cadre d'une AFUL, le concessionnaire a inversé le relevé de compteur général avec celui de la copropriété voisine. De ce fait, le programme a fait l'objet d'un rattrapage de facturation que 3FSeine-et-Marne a décidé de répercuté sur deux années pour ne pas pénaliser les locataires.

Source : Recueil sur les charges récupérées renseigné par 3F Seine-et-Marne

- 2 programmes en copropriété présentant un niveau de charges récupérées supérieur à 30 euros par m² de surface habitable ;

Tableau 30 : Niveau de charges récupérées supérieur à 30 euros par m² de surface habitable

							En euros
Code interne	Ville du programme	Nbre de logements	Surface habitable	Charges récupérées	Montant/ m ² SH	Montant/ log	Justifications apportées par 3F Seine-et-Marne
B143L	ST FARGEAU PONTIERRY	59	1 605	58 830	37	997	Il s'agit d'un patrimoine ancien mal isolé ayant un mode de chauffage collectif. La gestion de la chaufferie est assurée par un syndic. Les logements sont équipés de compteur d'eau divisionnaire (eau chaude et eau froide). L'eau froide impacte le poste de prestation.
B987L	MELUN	22	585	20 193	35	918	Il s'agit également d'un patrimoine ancien et mal isolé. La chaufferie collective ne permet pas d'optimiser les coûts.

Source : Recueil sur les charges récupérées renseigné par 3F Seine-et-Marne

L'exercice fait apparaître un sur-provisionnement global raisonnable de 862 milliers d'euros. Rapporté au logement, ce sur-provisionnement s'élève en moyenne à 107 euros par logement.

6.4 QUALITE DU SERVICE RENDU ET RELATIONS AVEC LES LOCATAIRES

6.4.1 Concertation des locataires

Deux plans de concertation locative ont été approuvés depuis 2015. Les conseils de concertation locative, réunis deux fois par an, abordent les sujets relatifs aux travaux, aux contrats d'entretien, aux attributions et à la mobilité résidentielle ainsi que l'action sociale, la gestion locative (analyse des charges récupérables, programmes chers et plans d'actions), la qualité de service, les contrats de ville et les plans d'actions générant un abattement de TFPB, les ventes de logements. Les subventions prévues au titre du plan de concertation locative 2019-2023 sont de 2 € par logement et par an pour les deux associations représentées (CLCV et CGL), ce qui a représenté 16 130 € pour l'année 2020.

6.4.2 Réclamations des locataires

La gestion des réclamations formulées par les locataires de 3F Seine-et-Marne est assurée par le service clientèle 3F, localisé à Pantin et à Blois. Ces réclamations ont fait l'objet en 2018 de 19 857 « affaires Ulis GRC » (14 180 administratives, 5 174 réclamations techniques et 503 courriers divers reçus directement par la société). 52 % des affaires techniques ont fait l'objet de relances de la part des locataires (contre 8 % des affaires administratives).

D'autres vecteurs de réclamations existent : les réclamations peuvent transiter par les comptes clients, ce qui représente 12 % des « affaires Ulis GRC ».

6.4.3 Enquête de satisfaction des locataires

Dans le cadre de sa démarche qualité, 3F interroge l'ensemble de ses locataires tous les deux ans, via une enquête en ligne ou par sms. 33 % des locataires ont répondu en 2019 : la synthèse des résultats fait apparaître un taux de satisfaction qui a nettement diminué depuis 2015 (62 % de satisfaits contre 76 %). L'insatisfaction est particulièrement marquée en QPV et dans les programmes de plus de 300 logements ainsi que pour les locataires en place depuis plus de 6 ans et moins de 10 ans.

Les points d'insatisfaction notables concernent la propreté des parties communes et des espaces extérieurs, les interventions techniques dans le logement (pas de réponse, lenteur d'intervention, manque d'efficacité de l'intervention...) ainsi que le chauffage du logement. Le montant des charges facturées est également une source d'insatisfaction.

Les principaux points d'insatisfaction pourraient utilement faire l'objet d'une analyse et de mesures correctives par la société, notamment concernant les groupes où le taux de satisfaction est le plus faible.

6.4.4 Gestion de proximité et gardiennage

Les gardiens accueillent le public, nettoient les halls et procèdent à la sortie des ordures ménagères. Ils réalisent les états des lieux et accueillent les prestataires intervenant dans le parc.

6.4.5 Visite de patrimoine

Une visite de patrimoine par l'ANCOLS³⁵ a permis de constater, dans les immeubles visités, l'état correct des immeubles, la propreté et le bon entretien des abords, parties communes, locaux d'OM et parkings. Les contrôles d'accès, éclairages des parties communes et ascenseurs étaient en état de fonctionnement. Les espaces verts étaient en bon état d'entretien.

³⁵ Les sites suivants ont été visités : B214L MEAUX SQRE A/COMTE (108 logements), B296L MEAUX ZUP BEAUVAL RESID BUFFON (274 logements), B717L MEAUX BEAUVAL ZUP (177 logements), B202L MEAUX AA Square Brie Beauce (484 logements) B201L MEAUX AA Square du Berry(144 logement)s, B200L MEAUX AA Louis Bréguet (20 logements), B041L MEAUX Léon Blum (112 logements), B008L MEAUX BELA BARTOK (80 logements), 8187L MEAUX ZAC TERRASSE126 logements, B307L CHAMPS SUR MARNE XAVIER BICHAT (200 logements), B392L CHAMPS SUR MARNE ED BRANLY (202 logements), B019L CHAMPS SUR MARNE Joliot Curie (106 logements).

Plusieurs logements vacants avant relocation ont été visités sans que leur réfection n'appelle de remarque particulière. Un registre de sécurité, tenu à jour, a été examiné. Les deux chefs de secteurs concernés pour les sites visités ont été rencontrés ainsi que certains gardiens.

6.4.6 Politique de suivi des créances et des impayés

6.4.6.1 Organisation

La gestion des impayés des locataires présents, tant dans la phase précontentieuse que contentieuse, est assurée jusqu'au terme de la procédure d'expulsion. Le suivi des créances supérieures à 500 euros des locataires partis incombe à un service spécialisé du siège (cf. rapport de contrôle n° 2018-085 d'Immobilier 3F – SA d'HLM I3F 75). Des procédures formalisées au niveau du groupe sont régulièrement actualisées.

Les moyens dédiés au traitement en amont des situations d'impayés des locataires s'inscrivent dans une détection précoce des difficultés financières rencontrées par les locataires. La société emploie une conseillère en économie sociale et familiale pour l'accompagnement des foyers en difficulté. L'ensemble des services collabore à une démarche sociale qui s'est soldée par 178 évaluations sociales en 2018. S'agissant des locataires présentant des fragilités au moment de l'attribution en CAL, des suivis spécifiques sont réalisés.

➤ Phase précontentieuse

Sous la responsabilité d'une chargée de précontentieux, 4 chargés de gestion locative assurent le suivi des situations individuelles et des relances (cadencées sur l'ancienneté de la créance) en tenant compte des dates de prélèvement proposées. Un rapport statistique est édité et communiqué à la direction générale du patrimoine (DGP). Il permet de suivre l'évolution mensuelle des impayés. L'essentiel des actes de relance sont automatisés. Un dispositif d'envoi de sms, mis en œuvre depuis 2017, ouvre automatiquement la procédure précontentieuse dans le dossier du locataire dès le premier mois d'impayé.

Les règlements par prélèvement représentent 57,4 % des versements effectués. Les chargés de gestion déclenchent les actions préventives avant expulsion : réception des locataires, communications téléphoniques, sms, visite à domicile, mise en place de plan d'apurement, mobilisation du FSL maintien, mise en jeu des garanties Loca-Pass, échange de logement, sollicitation des aides CIL PASS ASSISTANCE...

Des permanences dites « *Impayés* » sont assurées par les chargés de recouvrement à Meaux, Villeparisis, Lieusaint, Champs-sur-Marne et Saint-Fargeau-Ponthierry pour rencontrer les locataires en difficulté, pour rechercher des solutions adaptées pour la résorption de leur dette et pour favoriser le maintien dans les lieux. La permanence a été arrêtée en 2018 à Melun en raison de l'insécurité sur le site. 13 permanences ont été réalisées en 2018. Elles ont permis de rencontrer 63 familles au contentieux mais également en précontentieux.

Deux chargés d'accompagnement social (CAS), sous la supervision de la Responsable développement clientèle, d'action sociale et qualité de service, interviennent pour mettre en place des actions de prévention ou de traitement des impayés en coordination avec les chargés de gestion et de recouvrement locatif, ainsi qu'auprès des partenaires extérieurs (services sociaux, associations d'accompagnement lié au logement, CAF, commissions FSL et CAPEX). Ils ont participé à 8 commissions de prévention des impayés locatifs en 2018.

20 procédures de rétablissement personnel ont été transmises par les chargées de recouvrement locatif en 2018 : 11 familles étaient à jour du paiement de leur loyer et charges fin 2018, 8 ménages étaient à nouveau en dette et 1 famille avait quitté le logement.

➤ **Phase contentieuse**

Lorsque la dette atteint 3 mois, une simulation informatique des commandements de payer est effectuée et les chargées de recouvrement locatif (CRL) ont deux jours pour la visualiser (date fixée sur le planning informatique). Les CRL décident de la délivrance ou non du commandement de payer. S'il est effectué ou laissé « en attente », une procédure de contentieux des locataires présents s'ouvre et le suivi des dossiers se fera via l'agenda Ulis dans impayés contentieux.

Le commandement de payer marque le passage en phase contentieuse traitée par 3 chargés de recouvrement relevant du responsable Gestion et Finances. Les CRL disposent chacune d'un portefeuille de dossiers qui est sectorisé par territoires, dans lequel elles gèrent les procédures de contentieux locatifs.

S'ensuit une phase amiable puis une mise en demeure. Les demandes de sommation de payer et les assignations sont acheminées par voie d'huissier. 3F Seine-et-Marne fait également appel à eux pour faire exécuter la décision de justice. Le recouvrement locatif des résiliés suit le même schéma.

➤ **Les expulsions**

Lorsque le jugement est favorable à l'expulsion du locataire, 3F Seine-et-Marne réunit le comité expulsion auquel participent la directrice générale ainsi que la responsable de gestion locative, les chargées de recouvrement locatif et les chargées d'accompagnement social. Les situations sont étudiées dans leur globalité, au cas par cas, afin de s'assurer qu'il n'y a plus d'alternative à l'expulsion. Le nombre de comités expulsion est variable en fonction des concours obtenus et du nombre de dossiers. Il y a eu 16 expulsions en 2019 contre 13 en 2018.

6.4.6.2 Evolution des créances et des impayés

Tableau 31 : Principales données chiffrées de l'évolution des créances et des impayés

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Créances clients (N-1) = (1)	7 257	8 085	7 353	8 321	9 177
Produits des loyers (2)	35 651	36 520	37 484	41 660	41 794
Récupération de charges locatives (3)	8 680	8 610	8 917	10 253	11 750
Quittancement (4)=(2)+(3)	44 331	45 130	46 401	51 913	53 544
Créances clients (N) = (5)	8 085	8 186	8 321	9 177	9 801
Créances totales comptes (5) / Loyers et charges (4)	18,24 %	18,14 %	17,93 %	17,68 %	18,30 %
<i>Valeurs de référence</i>	16,00 %	16,30 %	16,04 %	15,99 %	16,39 %
Pertes sur créances irrécouvrables = (6)	631	629	703	636	724
<i>Dont rétablissement personnel</i>	169	220	184	58	202
Total encaissement (N) (7)=(4)+(1)-(5)-(6)	42 872	44 400	44 730	50 421	52 196
Taux de recouvrement (8) = (7)/(4)	96,71 %	98,38 %	96,40 %	97,13 %	97,48 %
<i>Valeurs de référence</i>	98,51 %	98,60 %	98,89 %	99,05 %	98,36 %
Taux de non recouvrement (9)=100%-(8)	3,29 %	1,62 %	3,60 %	2,87 %	2,52 %
Taux de passage en pertes sur créances irrécouvrables (10)= (6)/(4)	1,42 %	1,39 %	1,52 %	1,23 %	1,35 %
<i>Valeurs de référence</i>	1,14 %	1,22 %	0,86 %	0,79 %	0,85 %
Dotations dépréciations créances (11)	4 755	5 581	4 424	1 593	1 687
Reprises sur dépréciations créances (12)	4 341	5 118	4 367	1 439	1 365
Coût du risque (dot-reprise + créances irr) (13)=(6)+(11)-(12)	1 045	1 092	760	790	1 046
Coût du risque (dot-reprise + créances irr) / Quittancement (14)=(13)/(3)	2,36 %	2,42 %	1,64 %	1,52 %	1,95 %
<i>Valeurs de référence</i>	1,14 %	1,22 %	0,86 %	0,79 %	0,85 %
Résultat net comptable (15)	8 748	11 540	10 000	10 715	9 933
Coût du risque (dot-reprise + créances irr) / Résultat (16) =(13)/(15)	11,95 %	9,46 %	7,60 %	7,37 %	10,53 %

Source : données 3F Seine-et-Marne

Les principales données chiffrées des créances locatives font ressortir un stock des créances locataires et un coût du risque élevés sur toute la période contrôlée ainsi qu'un taux de recouvrement qui n'est pas optimal.

Corrigé des admissions en non-valeur, le montant du stock d'impayés (locataires présents et partis) s'élève à 9,8 millions d'euros fin 2018, représentant 18,3 % des loyers et charges récupérables contre 8,1 millions d'euros et 18,2 % fin 2014. Le total des créances ramené au montant des loyers s'établit à environ 1,9 points au-dessus des valeurs de la médiane des ESH d'Île-de-France sur la période 2014 à 2018.

Les créances locataires jugées irrécouvrables et validées comme telles par le conseil d'administration ont été comptabilisées en pertes d'exploitation pour un montant de 724 milliers d'euros en 2018. Le passage en perte des créances irrécouvrables a représenté l'équivalent de 1,4 % du quittancement en moyenne en 2018. Ce taux, qui peut paraître élevé par rapport au ratio constaté dans les ESH d'Île-de-France (0,85 %), est en réalité bien en deçà du taux de non-recouvrement (2,5 %), ce qui traduit une politique d'apurement des créances douteuses peu active. Ce constat est identique pour les autres exercices de la période sous contrôle.

Le bailleur social apprécie la perte totale ou partielle d'une créance en fonction d'une décision de justice, d'un décès, de l'expiration du délai de prescription commerciale, de relances infructueuses.

En 2018, le montant des créances passées en irrécouvrables pour rétablissement personnel est de 203 milliers d'euros représentant 28 % du total, ce qui témoigne de la part importante des locataires en surendettement.

Le coût du risque lié aux impayés s'élève à plus d'un million d'euros en 2018 représentant 10,5 % du résultat de l'exercice, en forte hausse par rapport à 2016 et 2017 (respectivement 7,6 % et 7,4 %) et représentant presque le double de la valeur de référence (5,8 % en 2018) alors que les admissions en pertes d'exploitation des créances irrécouvrables sont limitées par rapport aux besoins.

Sur toute la période, le taux de recouvrement se situe en moyenne à 1,5 points en dessous des valeurs de référence.

Les données comptables créances locataires douteux, ayant été mal renseignées dans Harmonia, l'ANCOLS n'a pas été en mesure d'analyser leur antériorité, leur évolution par nature (partis/présents) sur les 5 derniers exercices. Comme explicité au paragraphe 4.1 Revue de l'information comptable et financière, à la lecture des états réglementaires, on s'aperçoit d'oscillations importantes entre les comptes 411 et 416 notamment en 2016 à la suite d'un changement de méthode comptable.

Tableau 32 : Analyse des créances locataires

Rubriques	Montants en milliers d'euros				
	Exercice 2014	Exercice 2015	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018
Total compte 416 Locataires, acquéreurs et clients douteux ou litigieux (1)	4 288	4 455	7 189	3 888	4 077
Total compte 411 Locataires et organismes payeurs d'APL (2)	3 797	3 731	1 132	5 290	5 724
Total comptes 411 et 416 Créances locataires et acquéreurs (3) = (1) + (2)	8 085	8 186	8 321	9 177	9 801

Source : Etats réglementaires

Au 31 décembre 2018, le stock d'impayés en 411 correspond essentiellement au quittance de décembre 2018 réalisé à terme échu vers le 20 du mois M. S'agissant des comptes 416, ils comprennent des créances locataires partis à hauteur de 2 535 milliers d'euros et celles des locataires présents égales à 1 542 milliers d'euros. La progression des impayés s'explique essentiellement par la reprise du patrimoine de l'OPIEVOY en 2017 et la dégradation des impayés liés à ce patrimoine en 2018. On passe d'un stock de créances douteuses de 647 milliers d'euros à 841 milliers d'euros entre 2017 et 2018.

Fin 2018, le nombre d'occupants sans droit ni titre s'élevait à 6 pour un montant d'indemnités d'occupation versées de 73 milliers d'euros. Sur la période contrôlée, les enjeux financiers augmentent significativement (5 milliers d'euros en 2014). Le rétablissement du bail à la suite d'impayés intervient lorsqu'un protocole de cohésion social a été respecté, la dette a été entièrement soldée et après quelques mois de mise à l'épreuve pour vérifier que les paiements sont réguliers.

7. ANALYSE PREVISIONNELLE

La SA d'HLM établit une simulation financière prévisionnelle sur Visial qu'elle actualise au moins une fois par an, avant présentation au conseil d'administration. Le dernier état prévisionnel transmis couvre la période 2019-2028 et a été validé le 23 avril 2019.

Le tableau suivant reprend les principaux postes de produits et de charges, ainsi que les agrégats les plus significatifs en matière d'exploitation (SIG et capacité d'autofinancement).

La synthèse du PSP communiquée par l'organisme a été rédigée en septembre 2016 et porte sur les années 2017 à 2022. Elle n'a pas été mise à jour et ne mentionne pas certaines opérations réalisées. Pour exemple, elle ne tient compte ni de la première opération intégrant de l'accession sociale à la propriété à Vert-Saint-Denis livrée en décembre 2018 ni de l'opération de démolition d'un parking couvert à Champs-sur-Marne (permis de construire déposé en août 2020) où seront reconstruit 41 logements prévus avant 2022 identifiées lors de la visite de patrimoine. Par ailleurs, elle n'aborde pas l'impact financier de la RLS sur les loyers pratiqués.

La simulation prévisionnelle s'appuie sur des hypothèses financières retenues par le groupe pour l'ensemble des filiales. Durant la période 2019-2028, le taux de rémunération du livret A passe de 0,75 % à 0,80 % et l'organisme prévoit une augmentation annuelle prudente des loyers de 1,20 % à compter de 2021.

Tableau 33 : Hypothèses retenues

En pourcentage

Année	Taux d'Inflation	Taux d'évolution de l'ICC	IRL	Taux livret A
2019	1,40%	1,40%	1,25%	0,75%
2020	1,40%	1,40%	1,53%	0,75%
2021 à 2028	1,40%	1,40%	1,20%	0,80%

Sources : prévisionnel 3F Seine-et-Marne sous VISIAL

7.1 INVESTISSEMENTS ET MODALITES DE FINANCEMENT

Sur la période 2019-2028, les investissements se chiffrent de la façon suivante :

- Le renouvellement de composants a été estimé à 18 144 milliers d'euros financé en totalité sur fonds propres ;
- Les travaux immobilisés de 43 705 milliers d'euros concerneront 2 723 logements réhabilités (soit 16 milliers d'euros par logements), ils seront financés à 21 % sur fonds propres et 79 % par emprunt ;
- 169 logements de deux tours de Melun seront démolis, pour un montant investi de 355 milliers d'euros (soit 2 milliers d'euros par logement financés uniquement sur fonds propres, subvention ANRU non obtenue) ;
- 4 378 logements neufs devraient être livrés pour un coût global de 865 702 milliers d'euros financés à 10 % sur fonds propres, 4 % par subventions et 86 % par emprunt.

Rétrospectivement, en 2018, les emprunts encaissés représentaient 74,6 % des dépenses comptabilisées et les subventions notifiées 7,6 % des investissements réalisés. Pour pallier une réduction des aides publiques, 3F Seine-et-Marne prévoit d'accroître son niveau d'endettement et de profiter d'une recapitalisation de sa société-mère.

Le parc locatif devrait passer de 8 234 logements en 2019 à 11 650 logements en 2028, soit un accroissement de 41 % conformément aux objectifs ALI qui prévoit pour la période 2018 – 2021 la construction de 1 972 logements sur 4 ans.

7.2 ANALYSE DE L'EXPLOITATION

Tableau 34 : Analyse prévisionnelle financière

Montants en milliers d'euros

Rubriques	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Loyers	43 699	45 282	49 544	52 638	56 872	60 881	65 046	69 059	72 811	76 290
Écart de récupération de charges	- 174	- 200	- 315	- 321	- 171	- 177	- 183	- 190	- 196	- 201
Produits des activités annexes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Péréquation RLS										
Chiffre d'affaires	43 525	45 082	49 229	52 317	56 701	60 704	64 863	68 869	72 615	76 089
Marge sur activité de promotion	270	169	169	1 028	349	349	349	349	349	349
Production immobilisée	1 010	1 332	1 081	1 060	1 008	983	906	815	789	1 003
Produit des activités	44 805	46 583	50 479	54 405	58 058	62 036	66 118	70 033	73 753	77 441
Coût personnel (hors régie)	- 7 915	- 8 647	- 9 036	- 9 355	- 9 733	- 10 170	- 10 603	- 11 032	- 11 442	- 11 843
Autres charges externes (hors CGLLS)	- 3 912	- 4 187	- 4 827	- 5 002	- 5 174	- 5 462	- 5 736	- 6 002	- 6 244	- 6 471
Coût de gestion	- 11 827	- 12 834	- 13 863	- 14 357	- 14 907	- 15 632	- 16 339	- 17 034	- 17 686	- 18 314
<i>Ratio % Chiffre d'affaires</i>	<i>27%</i>	<i>28%</i>	<i>28%</i>	<i>27%</i>	<i>26%</i>	<i>26%</i>	<i>25%</i>	<i>25%</i>	<i>24%</i>	<i>24%</i>
Charges de maintenance (y.c régie)	- 5 050	- 5 101	- 5 382	- 5 664	- 5 943	- 6 241	- 6 584	- 6 915	- 7 229	- 7 528
<i>Ratio % Chiffre d'affaires</i>	<i>12%</i>	<i>11%</i>	<i>11%</i>	<i>11%</i>	<i>10%</i>	<i>10%</i>	<i>10%</i>	<i>10%</i>	<i>10%</i>	<i>10%</i>
Cotisation CGLLS	- 1 167	- 657	- 817	- 1 161	- 2 186	- 2 517	- 2 872	- 3 266	- 3 655	- 4 032
Taxes foncières sur les propriétés bâties	- 4 124	- 4 456	- 4 632	- 4 789	- 4 899	- 5 030	- 5 215	- 5 404	- 5 604	- 5 810
<i>Ratio % Chiffre d'affaires</i>	<i>9%</i>	<i>10%</i>	<i>9%</i>	<i>9%</i>	<i>9%</i>	<i>8%</i>	<i>8%</i>	<i>8%</i>	<i>8%</i>	<i>8%</i>
Créances irrécouvrables	- 852	- 801	- 877	- 932	- 1 007	- 1 078	- 1 151	- 1 222	- 1 289	- 1 350
Excédent brut d'exploitation	21 785	22 734	24 908	27 502	29 116	31 538	33 957	36 192	38 290	40 407
<i>Ratio % Chiffre d'affaires</i>	<i>50%</i>	<i>50%</i>	<i>51%</i>	<i>53%</i>	<i>51%</i>	<i>52%</i>	<i>52%</i>	<i>53%</i>	<i>53%</i>	<i>53%</i>
Autres charges et produits d'exploitation	1 839	1 459	1 461	1 463	1 465	1 467	1 469	1 471	1 473	1 475
Produits financiers divers	354	169	155	138	109	91	84	80	81	82
Intérêts sur financements locatifs	- 5 530	- 6 491	- 8 062	- 8 892	- 9 726	- 10 621	- 11 136	- 11 882	- 12 367	- 13 367
Autres charges d'intérêt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres produits et charges exceptionnels	- 820	- 946	- 1 198	- 2 565	- 3 620	- 1 249	- 1 422	- 1 356	- 1 409	- 1 342
Impôt sur les bénéfices										
CAF brute	17 628	16 925	17 264	17 646	17 344	21 226	22 952	24 505	26 068	27 255
<i>Ratio % Chiffre d'affaires</i>	<i>41%</i>	<i>38%</i>	<i>35%</i>	<i>34%</i>	<i>31%</i>	<i>35%</i>	<i>35%</i>	<i>36%</i>	<i>36%</i>	<i>36%</i>
Remboursement des emprunts locatifs	- 15 816	- 15 834	- 16 963	- 17 925	- 18 692	- 20 227	- 20 697	- 21 981	- 22 773	- 23 646
Autofinancement net HLM	1 812	1 091	301	- 279	- 1 348	999	2 255	2 524	3 295	3 609
<i>Ratio % Chiffre d'affaires</i>	<i>4%</i>	<i>2%</i>	<i>1%</i>	<i>-1%</i>	<i>-2%</i>	<i>2%</i>	<i>3%</i>	<i>4%</i>	<i>5%</i>	<i>5%</i>

Source : VISIAL

Le niveau d'activité retenu est globalement très soutenu. 3F Seine-et-Marne prévoit une progression de son chiffre d'affaires de 75 % pour un accroissement annuel moyen des loyers de 6 % entre 2019 et 2028. Il passerait donc de 41 331 milliers d'euros en 2018 contre 76 290 milliers d'euros en 2028. L'impact RLS est estimé à environ 33,5 millions d'euros, soit un impact financier sur loyers de 5,04 % fin 2028, ce qui semble conforme aux simulations issues de la clause de revoyure de ce dispositif. L'organisme se fixe pour objectif de vendre 1 % de son patrimoine chaque année, soit au terme de la période, 716 logements (contre 256 vendus entre 2014 et 2018). Cette politique de cession de patrimoine répondra à deux objectifs : le dégagement de ressources destinées à la constitution de fonds propres pour l'offre locative et la possibilité d'offrir un parcours résidentiel aux locataires.

Les coûts de gestion devraient augmenter de 55 % entre 2019 et 2028. Ils représenteront en moyenne 26 % du chiffre d'affaires annuel. Rapporté au logement, les coûts de gestion passeraient de 1 252 euros en 2018 à 1 592 euros au logement en 2028. L'évolution du parc locatif permettrait de compenser le poids des frais généraux et des charges de personnel. Les hypothèses d'évolution des dépenses de personnel sont surtout liées au développement du parc locatif qui nécessite de réorganiser notamment les équipes de proximité. Elles tiennent compte des livraisons du patrimoine à venir. Toutefois, cette trajectoire mériterait d'être révisée. En effet, compte tenu du poids des charges de personnel et des redevances intragroupe sur sa performance d'exploitation, 3F Seine-et-Marne doit s'inscrire dans une logique de réduction et d'optimisation de ses coûts comme cela a déjà été explicité dans le paragraphe 4.2.3.

Les charges de maintenance, rapportées au logement resteront relativement stable avec un taux de croissance annuel moyen de 0,58 %. Rapporté au logement les dépenses de maintenance passeront de 567 euros en 2018 à 614 euros en moyenne sur la période 2019-2028.

Les hypothèses concernant la TFPB sont prudentielles. Elle représente 9 % de l'EBE annuellement en moyenne, ce qui est cohérent avec l'analyse financière rétrospective effectuée préalablement

3F Seine-et-Marne souhaite conserver un bon niveau d'EBE (52 % du chiffre d'affaires en moyenne annuelle) et CAF (35 % du chiffre d'affaires en moyenne annuelle) sur la période 2020-2028. Si le niveau de l'EBE reste cohérent avec l'analyse financière réalisée pour l'exercice 2018, le niveau de la CAF sera impacté par la progression des charges d'intérêts annuelles qui passeront de 5 383 milliers d'euros en 2018 à 13 367 milliers d'euros en 2028.

Le niveau d'autofinancement net est faible et ne représente, dans les hypothèses formulées, pas plus de 5 % du chiffre d'affaires. Cette tendance fait écho à la baisse de ce ratio observée fin 2018.

7.3 ANALYSE DE LA SITUATION FINANCIERE

Tableau 35 : Analyse de la situation financière à long terme

Rubriques	Exercice 2019	Exercice 2020	Exercice 2021	Exercice 2022	Exercice 2023	Exercice 2024	Exercice 2025	Exercice 2026	Exercice 2027	Exercice 2028
Fonds de roulement long terme début d'exercice (hors dépôts de garantie)	13 018	12 712	9 096	4 982	149	-8 576	-13 390	-16 188	-17 832	-18 185
Produits nets de cessions sur patrimoine de réf.	5 561	7 043	6 265	6 877	5 429	5 980	6 926	6 701	7 054	6 821
Fonds propres investis sur travaux	-1 982	-2 821	-2 807	-2 790	-2 808	-2 750	-2 789	-2 828	-2 868	-2 908
Fonds propres investis sur démolitions	0	0	0	-177	-178	0	0	0	0	0
Fonds propres investis sur opérations nouvelles	-8 176	-10 712	-9 738	-10 401	-9 918	-9 113	-7 983	-7 131	-6 733	-6 671
Remboursements en capital emp. non locatifs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Variation du capital (ou dotations)	2 600	2 500	2 500	2 500	1 167	0	0	0	0	0
Dividendes	-277	-336	-218	-60	0	0	-200	-451	-505	-543
PHB 1	558	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reclassement annuel des ACNE en ressources C	-402	-381	-417	-503	-1 069	70	-1 007	-459	-596	-991
Fonds de roulement long terme fin d'exercice (hors dépôts de garantie)	12 712	9 096	4 982	149	-8 576	-13 390	-16 188	-17 832	-18 185	-18 868
Dépôts de Garantie locataires	3 472	3 711	3 961	4 144	4 383	4 659	4 920	5 165	5 380	5 572
Fonds de roulement long terme fin d'exercice	16 184	12 807	8 943	4 293	-4 193	-8 731	-11 268	-12 667	-12 805	-13 296

Source : VISIAL

Sur la période 2019-2028, 3F Seine-et-Marne compte engager sur ses fonds propres 27 351 milliers d'euros pour les opérations de réhabilitation et le renouvellement des composants, 355 milliers d'euros pour les démolitions et 86 576 milliers d'euros pour les opérations nouvelles. Les produits nets de cessions de patrimoine sont estimés à 64 657 milliers d'euros sur la période soit le triple observé sur la période 2014-2018 (20 029 milliers d'euros). Des dividendes seront versés au groupe à hauteur de 2 590 milliers d'euros contre 1 113 milliers d'euros entre 2014 et 2018.

Le fonds de roulement à terminaison devient négatif dès 2022, car les ressources stables (capitaux propres, dettes financières, provisions et amortissements) vont augmenter moins vite que les immobilisations (locatives, d'exploitation et financières). 3F Seine-et-Marne prévoit de combler son niveau d'autofinancement par des avances à court terme mais sur le long terme, une recapitalisation par 3F sera nécessaire, contre des efforts à accomplir en matière de coûts de gestion par la société.

Elle devra procéder à une augmentation de son capital sur la période afin de retrouver un niveau de trésorerie satisfaisant.

7.4 ANALYSE DE LA DETTE

Tableau 36 : Endettement à long terme

Montants en milliers d'euros

Rubriques	Exercice 2019	Exercice 2020	Exercice 2021	Exercice 2022	Exercice 2023	Exercice 2024	Exercice 2025	Exercice 2026	Exercice 2027	Exercice 2028
Endettement	474 263	561 835	631 216	705 145	774 071	834 208	884 169	925 568	962 794	998 632
CAF Courante	18 094	17 702	18 307	20 073	20 855	22 384	24 290	25 781	27 396	28 515
Endettement / CAF Courante	26,2	31,7	34,5	35,1	37,1	37,3	36,4	35,9	35,1	35,0
Remboursement des emprunts locatifs (1)	15 816	15 834	16 963	17 925	18 692	20 227	20 697	21 981	22 773	23 646
Charges d'intérêts (2)	5 530	6 491	8 062	8 892	9 726	10 621	11 136	11 882	12 367	13 367
Annuités emprunts locatifs (1)+(2)	21 346	22 325	25 025	26 817	28 418	30 848	31 833	33 863	35 140	37 013
Loyers de l'exercice	43 699	45 282	49 544	52 638	56 872	60 881	65 046	69 059	72 811	76 290
Annuités emprunts locatifs / Loyers	48,8%	49,3%	50,5%	50,9%	50,0%	50,7%	48,9%	49,0%	48,3%	48,5%

Source : VISIAL

L'endettement est l'un des leviers pour financer son important programme d'investissement.

Sur la période, le ratio capacité de désendettement va se détériorer. Il passe de 26 ans en 2018 à 35 ans en 2028. La société prévoit de contracter 779 085 milliers d'euros de nouveaux emprunts. Fin 2028, le capital remboursé s'élèverait à 194 553 milliers d'euros et les charges d'intérêts versées à 98 075 milliers d'euros. La dette financière passera de 414 100 milliers d'euros à 998 632 milliers d'euros. Elle doublera en 10 ans. Les annuités d'emprunts représenteront 48,5 % des loyers en fin de période, ce qui représente un niveau identique à celui observé sur la période 2014-2018.

8. ANNEXES

8.1 INFORMATIONS GÉNÉRALES, CAPITAL ET REPARTITION DE L'ACTIONNARIAT DE L'ORGANISME

RAISON SOCIALE :		3F Seine-et-Marne	
SIÈGE SOCIAL :			
Adresse du siège :		32 cours du Danube	Téléphone :
Code postal :		77700	Télécopie :
Ville :		SERRIS	
PRÉSIDENT : Franck VIVIER			
DIRECTEUR GÉNÉRAL : Virginie LEDREUX-GENTE			
ACTIONNAIRE DE RÉFÉRENCE : SA d'HLM Immobilière 3F			
CONSEIL D'ADMINISTRATION AU : 17/12/2019			
	Membres (personnes morales ou physiques)	Représentants permanents pour les personnes morales	Collège d'actionnaire d'appartenance
Président :	Franck VIVIER		4
	ACTION LOGEMENT IMMOBILIER	Fabrice ROZENWAJN	1
	IMMOBILIERE 3F	Candice ROUSSEL	1
	LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS DE MEAUX	Artur-Jorge BRAS	2
	LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION PARIS VALLEE DE LA MARNE	Jean-Pierre NOYELLES	2
	VAL D'EUROPE AGGLOMERATION	Fernand VERDELLET	2
	BOULAS Christophe		4
	GAUTHIER Loïc		4
	GHIATOU Rahma		4
	JOURNO Raoul		4
	MAGDZIAK Edouard		4
	MEULLEMIESTRE Patrice		4
	ROUVREAU Pascale		4
	SERENI Jean-Marc		4
Représentants des locataires (SA) :	BENSIALI Hasni		3
	GUERIN Patrick		3
	ROIGT Françoise		3
ACTIONNARIAT		Catégorie	Actionnaires les plus importants (% des actions)
	Capital social :	14 927 595 €	1 Immobilière 3F (81,98 %)
	Nombre d'actions :	995 173	1 Action Logement Immobilier (16,23 %)
	Nombre d'actionnaires :		64
COMMISSAIRE AUX COMPTES : RSM PARIS			
EFFECTIFS AU : 31/12/2019	Cadres : 10		Total administratif et technique : 50
	Maîtrise : 24		
	Employés : 16		
	Gardiens : 66		Effectif total : 117
	Employés d'immeuble : 1		
	Ouvriers régie : 0		

8.2 LOCALISATION DES LOGEMENTS DETENUS

Commune	Nombre de logements	Dont logements situés en QPV
MEAUX	1 572	1 048
VILLEPARISIS	748	12
CHAMPS SUR MARNE	599	
ST FARGEAU PONTHIERRY	322	
CESSON	302	
MELUN	273	168
SERRIS	256	
VAIRES SUR MARNE	243	
COULOMMIERS	213	
CHANTELOUP EN BRIE	209	
CHELLES	207	
TORCY	205	
VERT-SAINT-DENIS	204	
NANDY	177	
BAILLY ROMAINVILLIERS	167	
LIEUSAIN	162	
MONTEREAU FAULT YONNE	157	
LE MEE SUR SEINE	156	156
GRETZ ARMAINVILLIERS	152	
ROISSY EN BRIE	149	
COMBS LA VILLE	143	
PONTAULT COMBAULT	137	
BRIE COMTE ROBERT	130	
SAVIGNY LE TEMPLE	128	9
MONTEVRAIN	118	
LOGNES	111	
THORIGNY SUR MARNE	92	
COLLEGIEN	88	
DAMMARTIN EN GOELE	75	
AVON	67	
EMERAINVILLE	67	
LAGNY SUR MARNE	67	
MOISSY CRAMAYEL	67	67
MAGNY LE HONGRE	60	
CHESSY	58	
LA FERTE SOUS JOUARRE	44	
LA ROCHETTE	43	
GUIGNES	41	
REAU	40	
MORMANT	35	
CRECY LA CHAPELLE	26	
COURTRY	25	
COUPVRAY	22	
CLAYE SOUILLY	18	
PONTCARRE	16	
CROISSY BEAUBOURG	14	
OTHIS	9	
NANTEUIL LES MEAUX	4	
SAACY SUR MARNE	4	
CHAUCONIN-NEUFMONTIERS	3	
ST CYR SUR MORIN	2	
ST JEAN LES DEUX JUMEAUX	2	
ARMENTIERES EN BRIE	1	
CITRY	1	
COCHEREL	1	
JOUARRE	1	
VARREDES	1	
Total	8 234	1 460

8.3 ATTRIBUTION DES LOGEMENTS PLUS MAJORES : RESSOURCES DES LOCATAIRES

3F Seine-et-Marne (77) - Revenu fiscal de référence n-2 des locataires ayant bénéficié de l'attribution d'un logement à loyer Plus Majoré entre 2017 et 2019
 Plafonds de ressources et catégories de ménage fixés par les dispositions de l'arrêté du 29 juillet 1987

Numéro unique	Année d'attribution	Catégorie de ménage	RFR n-2 (en euros)	Zone	Financement	Plafond de ressources (en euros)	Plafond majoré 20 % (en euros)	QPV	RFR n-2 / Plafond	RFR n-2/ Plafond majoré de 20 %
1110316292115GDPUB	2018	3	8 093	2	PLUS	41 957	50 348	non	19%	16%
1110916462109GDPUB	2019	3	10 603	2	PLUS	42 616	51139,2	non	25%	21%
1110617703374GDPUB	2017	2	13 275	2	PLUS	34 593	41 512	non	38%	32%
111021223032493007	2017	4	19 151	2	PLUS	49 809	59 771	non	38%	32%
1110117568942AL002	2017	4	21 731	2	PLUS	49 809	59 771	non	44%	36%
111081802562391228	2018	2	17 067	2	PLUS	34 904	41 885	non	49%	41%
1110717725232GDPUB	2017	4	24 877	2	PLUS	49 809	59 771	non	50%	42%
111051898280994048	2019	3	22 358	2	PLUS	42 616	51 139	non	52%	44%
1111215229463GDPUB	2018	4	32 866	2	PLUS	50 257	60 308	non	65%	54%
111091515866510031	2017	3	29 764	2	PLUS	41 583	49 900	non	72%	60%
1110817738536GDPUB	2017	2	31 129	2	PLUS	34 593	41 512	non	90%	75%
1110917762265GDPUB	2018	4	48 508	2	PLUS	50 257	60 308	non	97%	80%
1110317634538AL020	2017	3	40 841	2	PLUS	41 583	49 900	non	98%	82%
111061508883895268	2017	1	23 860	2	PLUS	23 146	27 775	non	103%	86%
1110518954427AL010	2019	1	24 577	2	PLUS	23 721	28 465	non	104%	86%
1110117563884AL004	2017	1	24 180	2	PLUS	23 146	27 775	non	104%	87%
111111810605377067	2019	1	24 803	2	PLUS	23 721	28 465	non	105%	87%
1110717713766AL019	2018	1	24 623	2	PLUS	23 354	28 025	non	105%	88%
1111017803069GDPUB	2018	2	38 305	2	PLUS	34 904	41 885	non	110%	91%
1110117580201AL004	2017	1	25 595	2	PLUS	23 146	27 775	non	111%	92%
111011885703793051	2019	1	26 754	2	PLUS	23 721	28 465	non	113%	94%
1110817747051AL010	2018	1	27 482	2	PLUS	23 354	28 025	non	118%	98%
1111117842244AL010	2018	1	27 703	2	PLUS	23 354	28 025	non	119%	99%

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

